



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 № 165-1/22

**Определение справедливой стоимости недвижимого имущества ,
расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.
Бабушкина, д. 32 Б.**



<u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u>	02 июня 2022 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	06 июня 2022 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 45 от 28.05.2022 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена».
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ

2022 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 45 от 28.05 2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом 32Б, в составе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
1	03:24:000000:51293	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.
2	03:24:03 39 04:8	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.

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 **02.06.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 28.05.2022 г. по 06.06.2022 г. Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиками, участвующими в оценке, не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в Отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить ее надежность.

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости (<https://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>, <http://www.ankom1.ru>).

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 02.06.2022г.

Вид стоимости: справедливая стоимость объектов оценки, соответствующей Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13.

Цель и задачи проведения оценки: определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 02.06.2022 г.

Дата составления Отчета: 06.06.2022 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества в виде, нежилого здания общей площадью 259,2 кв.м. с кадастровым номером: 03:24:000000:51293, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Бабушкина, д. 32Б, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

25 610 000

(двадцать пять миллионов шестьсот десять тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	24 610 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000



Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями 02.07.2021.); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов 2020 Ассоциации “Русское общество оценщиков” (СПОД РОО 2020). Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19, представленные Экспертный совет.

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

06.06.2022г.



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	6
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременений объекта оценки правами иных лиц.....	16
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации.....	20
3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	21
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости	22
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	33
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	33
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	34
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	35
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	35
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта.....	35
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	38
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	46
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	47
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	48
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	48
8.2 Перечень используемых источников информации	48
Приложение 1 Фотографии объектов оценки	49
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	53
Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком	59
Приложение 4. Информация об объектах аналогах.....	81

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	165-1/22 от 06.06.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 45 от 28.05.2021 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Бабушкина, д. 32Б. 1. Здание, назначение нежилое здание, общая площадь 259,2 кв.м. 2. Земельный участок общей площадью 205 кв.м.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Обременения, ограничения, правопритязания	Доверительное управление / аренда
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.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	02.06.2022 г.
Период проведения работ	28.05.-06.06.2022 г.
Дата составления Отчета	06.06.2022г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Свидетельства о государственной регистрации права на нежилое здание 03-АА №367529 от 01.08.2013 г. - Копия выписки из ЕГРН от 20.03.2018г. на здание. - Копия технического паспорта от 03.09.2010г. -Копия выписки их ЕГРН от 30.01.2020 г. на земельный участок.
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед изм. 02.07.2021г.); - ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; - ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; - ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299; - ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 - Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); - Свод стандартов «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	Стоимость нежилого здания составляет 25 610 000, с учетом стоимости земельного участка 1 000 000 руб..
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Стоимость нежилого здания составляет 25 610 000, с учетом стоимости земельного участка 1 000 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» 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 № 45 от 28.05.2022 г. к договору № 10-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

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 32Б. в составе: 1. Здание, назначение нежилое здание, общая площадь 259,2 кв.м. кадастровый номер объекта: 03:24:000000:51293. 2. Земельный участок общей площадью 205 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Кадастровый номер объекта: 03:24:033904:8.
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление / аренда
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты общественного питания
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Рассматриваемый объект оценки представляет собой здание одноэтажное с подвалом, 1987 года постройки, с последующими реконструкциями 2010 г., реконструкция части фасада и уличной террасы в 2017 году. и последующим ремонтом. Здание является улучшением земельного участка площадью 205 кв.м.
Характеристика объекта оценки	Земельный участок на котором расположено оцениваемое здание, многоугольной формы, вполне ровный, облагоустроен, частично заасфальтирован. Рассматриваемое здание находится в хорошем техническом состоянии, имеет все виды санитарно и электронно-технических работ. Внешняя и внутренняя отделка здания в хорошем состоянии, на текущий момент используется как ресторан-кафе, летом работает небольшой фонтан. Территория ухоженная есть озеленения летом. Ранее на территории были расположены летние беседки на текущий, все строения террасы отсутствуют, осталось только ограждение территории, фонтан. Здание состоит из основного строения литера А площадью 137,8 кв.м. и литера А1(подвал) площадью 121,4 кв.м. Объект оценки здание используется полностью, иными словами все его составные части первый этаж и подвал. Задействованы как единое целое, для предоставления услуг общественного питания.
Вид объекта	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки	- оцениваемое здание имеет различные помещения различной площади, но рассматривается как единое целое т.е. Объект Капитального Строительства. - оцениваемый земельный участок неделим, и не имеет составных частей.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	02.06.2022г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения, указанные в Разделе 1.3 Отчета об оценке.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. В соответствии со ст. 15.2. «Права и обязанности заказчика» ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (в редакции от 02.07.2021г.), обязанность за предоставление документов об объекте оценки возложена на Заказчика оценки. Оценщик не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, будут рассматриваться как истинные). 2. Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, и во всех возможных случаях указывает источник информации. 1. Стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В

	<p>итоговом заключении проводится анализ возможных границ интервала, которые учитывают специфику сегмента рынка. В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки.</p> <p>2. Оцениваемая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);</p> <p>3. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;</p> <p>4. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, Оценщик рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.</p>
--	--

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича, действующего на основании Устава
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН : 1077760969879

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование». на период с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001

Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2021 г по 19 июня 2022 г. Страховой полис № 21840B4FC0012.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

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

Настоящим ООО «Оценка инфо», в лице директора Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, а именно подтверждает, что не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика оценки, а также не имеет никаких отношений относительно заказчика оценки и объекта оценки в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, кроме обязательств по договору на проведение оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, указанный в договоре, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

Оценщик, составивший настоящий Отчет, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик, выполнявший данную работу и подписавший данный отчет, подтверждает на основании своих знаний и убеждений следующее:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало профессионального содействия в подготовке Отчета;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности АС«Русское общество оценщиков» а также Задания на оценку;
- результат оценки признается действительным на дату оценки и может быть рекомендован в качестве справедливой стоимости оцениваемого объекта;

Оценщик разъяснил Заказчику цели и задачи оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Рассматриваемые объекты недвижимости по документам представляют собой нежилое здание и земельный участок. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Несмотря на то, что оцениваемый объект не принадлежит Заказчику и не используется в соответствии с его интересами, Оценщики, при проведении оценки исходили из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

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. Оценщики не несут 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, Оценщики не могут 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.

Оценщики предполагали ответственное отношение собственника 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».

В расчетах приняты значения указанные без учета НДС, так как в объявлениях о продаже объектов данная информация не указывается. Соответственно итоговая величина стоимости указывается без учета НДС.

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 отдельно, 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.

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

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

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

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действ. редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

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 стандарты.

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной 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 МСФО¹. 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".

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).

¹ http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции между участниками рынка на дату измерения. В данном определении:

1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,
2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).

3) упоминание даты измерения прямо указывает, что справедливая стоимость отражает текущую рыночную ситуацию, а не представление относительно будущих рыночных условий.

Участники рынка в понимании IFRS 13- это продавцы и покупатели на основном (или наиболее благоприятном) рынке для актива или обязательства, которые имеют ВСЕ следующие характеристики:

а) они независимы друг от друга (independent of each other), Однако цена при операции продажи связанной стороне может быть использована при измерении справедливой стоимости, если компания имеет доказательства, что операция была проведена на рыночных условиях.

б) они являются знающими (knowledgeable), т.е. имеют обоснованное знание (reasonable understanding) об активе или обязательстве и об операции, используя всю имеющуюся информацию, включая информацию, которая может быть получена через обычную проверку финансового состояния (due diligence).

в) они имеют возможность (able to enter into a transaction) провести операцию обмена актива или передачи обязательства (есть доступ на рынок)

г) они являются желающими (willing to enter into a transaction) провести операцию обмена (купить/продать) с активом или обязательством; это означает, что они мотивированы, но не вынуждены так делать.

Таким образом, новое словосочетание «участники рынка» содержит в себе часть старого определения: это «хорошо осведомленные, желающие и независимые стороны». Плюс данное понятие было расширено атрибутом, которого раньше не было: участники рынка должны «иметь доступ на рынок», что не всегда само собой разумеется.

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

Определение рыночной стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ и разделом III «Виды стоимости» Федеральных стандартов оценки ФСО № 2:

«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».

Проведенный Оценщиками анализ факторов, влияющих на рыночную стоимость оцениваемого объекта, а также ситуации, сложившейся на рынке коммерческой недвижимости, на дату оценки, позволил сделать следующие выводы, что соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости во многом зависит от экономического положения города и региона в целом. Роль столицы Республики, природные богатства, энергетические и промышленные ресурсы, а так же долгосрочная аренда городских земель создают благоприятную инвестиционную привлекательность и увеличивают спрос на недвижимость в городе.

Объекты оценки - к ним относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Итоговая величина стоимости объекта оценки величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подходы к оценке - это совокупность приемов и процедур, определяющих состав исходной информации и выполнение на ее основе оценки объекта (затратный, сравнительный и доходный подходы).

Цель оценки – определение справедливой или иной стоимости для совершения тех или иных действий с объектом оценки. Ситуаций, когда может потребоваться оценка, великое множество.

Аналог объекта оценки это сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

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

Земля подразделяется на:

земельные участки, предназначенные под застройку;

природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

Жильё — это строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека.

Жильё может быть: элитным; типовым; городским; загородным.

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.

Законодательное определение исключает из объектов капитального строительства временные постройки и прямо указывает, в качестве примера построек:

киоск — строение, которое не имеет торгового зала и рассчитано на одно рабочее место продавца;

навес — сооружение полужакрытого типа (крыша на опорах с незамкнутыми стенами или без них).

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».

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики

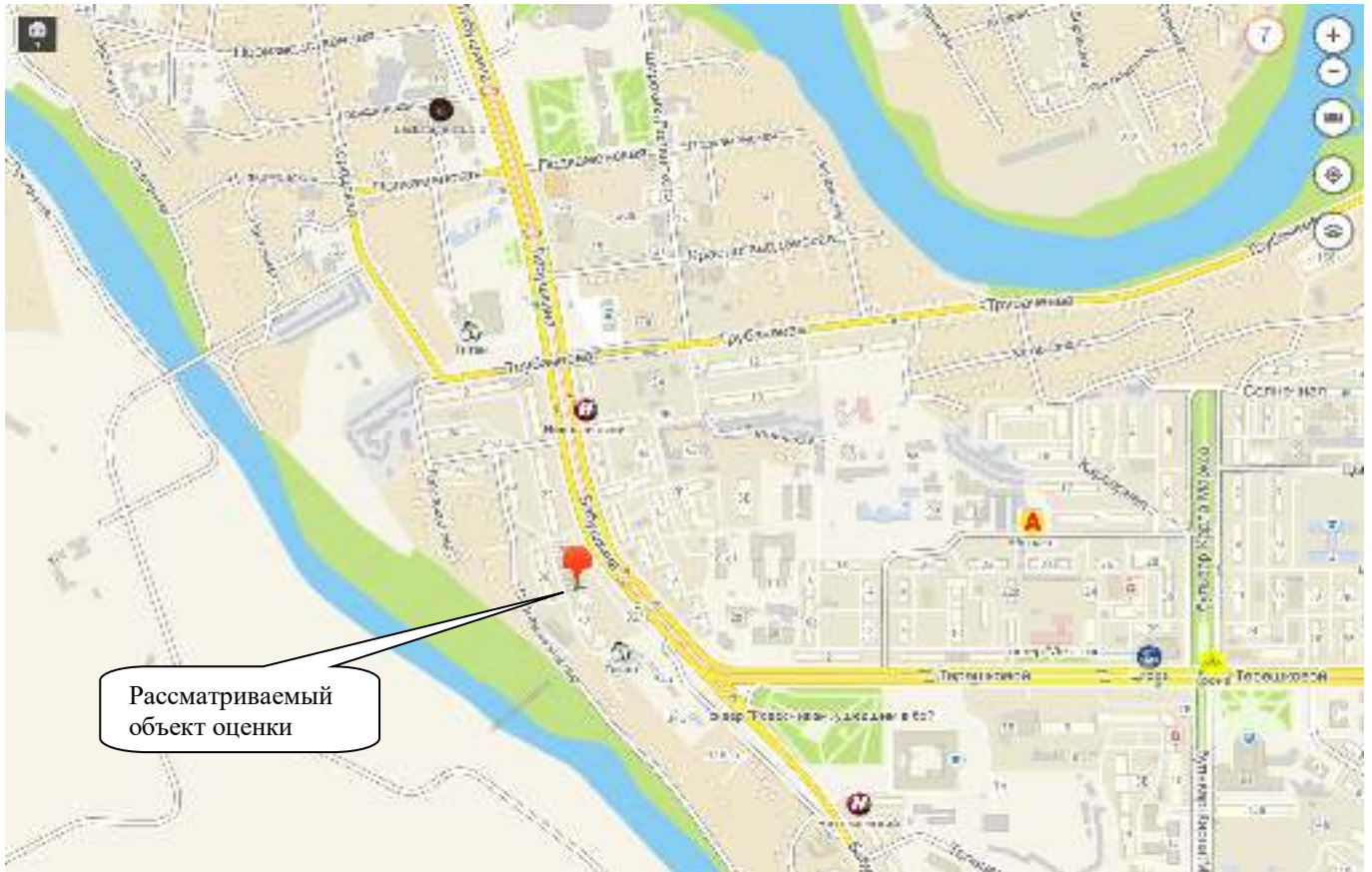


Рис.1 Локальное местоположение объектов



Рис. 2. Локальное местоположение о спутника

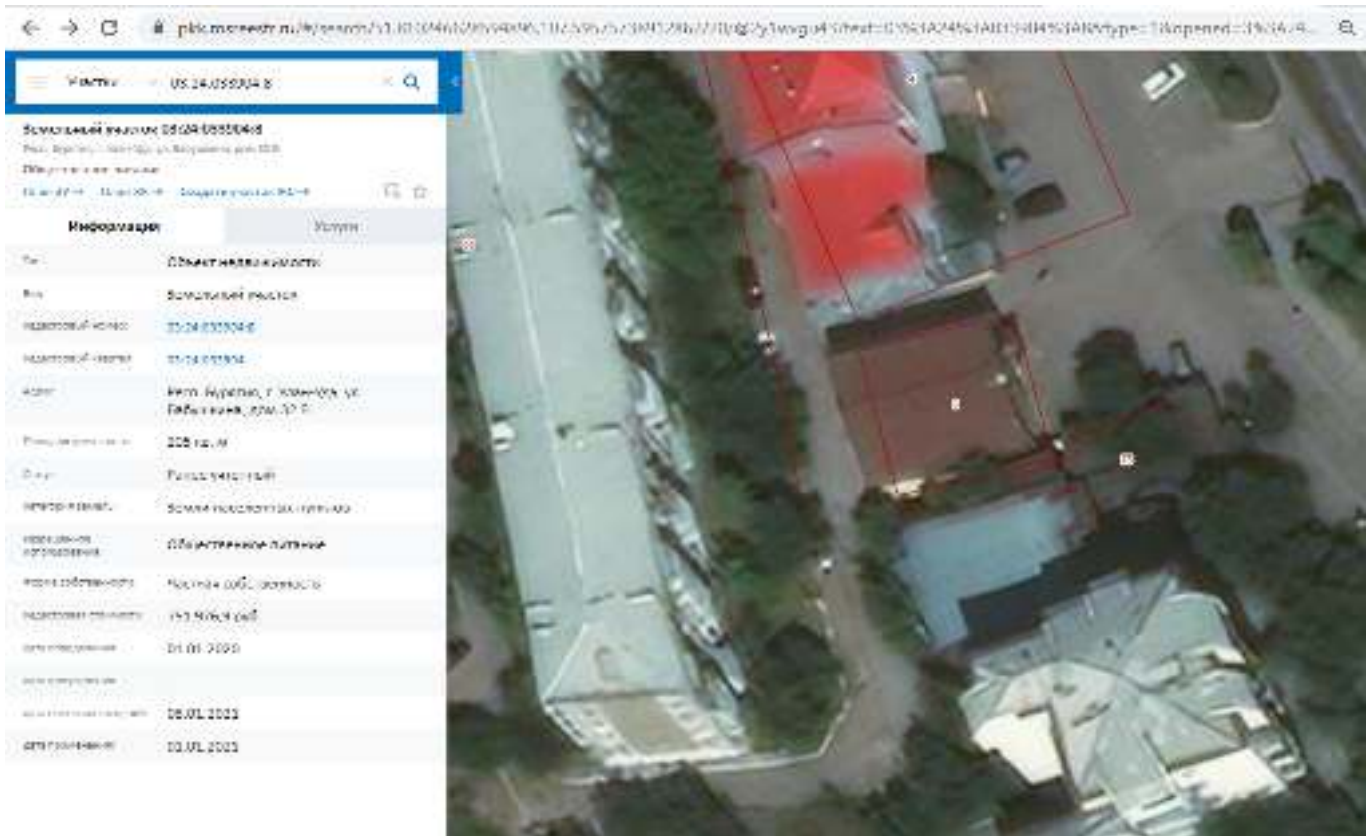


Рис. 3 Данные о земельном участке с публичной кадастровой карты ²

Таблица 5. Идентифицирующие характеристики земельного участка на котором расположено оцениваемое здание.

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	205 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования земель	Общая долевая собственность
Разрешенное использование	для размещения объектов общественного питания
Фактическое использование	Под зданием ресторана- кафе
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 32Б
Кадастровый номер	03:24:033904:8
Транспортная доступность	Автобус, трамвай, маршрутное такси, пешая доступность. Большой проходимый автомобильный и пеший трафик.
Краткое описание улучшений, имеющих на земельном участке	
Улучшения земельного участка	1. Здание, назначение нежилое здание (Кафе-ресторан), общая площадь 259,2 кв.м.

Описание и характеристики оцениваемого здания как ОКС (объекта капитального строительства) составлены на основании копий технических паспортов, сведений, , и данных осмотра.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблицах 6 – 8.

**Таблица 6. Идентифицирующие характеристики нежилого здания
Общие данные по зданию кафе, назначение нежилое, литера А, А1 общая площадь 259,2 кв.м.**

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Здание кафе	Технический паспорт
Наименование по Свидетельству	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-	Свидетельство о государственной

²<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11977504.37872151&y=6765888.644005321&z=20&text=51%2C810290%20107%2C595754&type=1&app=search&opened=1>

Кадастровый номер	Удэ, ул. Бабушкина, 32Б 03:24:000000:51293	регистрации права Свидетельство о государственной регистрации права
Литер	А,А1	Технический паспорт на здание
Год постройки	1987	Технический паспорт на здание
Год реконструкции	2010 / 2017, небольшие ремонтные работы	Технический паспорт на здание
Количество этажей наземной части	1	Технический паспорт на здание
Подвал/ цоколь	подвал	Технический паспорт на здание
Высота этажа	3,25	Технический паспорт на здание
Объем строительный, куб.м.	607 (А); 465 (А1)	Технический паспорт на здание
Застроенная площадь, кв.м.	227,2	Технический паспорт на здание
Общая полезная площадь, кв.м.	259,2	Технический паспорт на здание
Группа капитальности	I	Технический паспорт на здание
Текущее использование	кафе	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	Достаточно хорошее благоустройство территории	Данные на основании осмотра

Таблица 7. Конструктивное описание основного строения Литера А

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Фундамент	Бетонные блоки	Хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Стены	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон, стеклянные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перекрытия	Железобетонные плиты	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Кровля	Металлическая	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Полы	Плитка, травертин, ламинат	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение оконных проемов	ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение дверных проемов	Металлические, ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Штукатурка покраска, декоративная отделка. Плитка декоративная.	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Наружная отделка	Керамогранит	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – хорошее/ отличное. Внешняя и внутренняя отделка хорошая. Сделан качественный ремонт, ремонт под определенную дизайнерскую стилистику, (декоративная отделка, окраска, цветная подсветка, помещения просторные, имеется вентиляция). Данный литер состоит из различных помещений: гардероб 2,6 кв.м, коридор 5,0 кв.м., сан.узел 1,4 кв.м. сан.узел 2,8 кв.м, помещения зала кафе 98,4 кв.м., отдельный зал 12,0 кв.м., моечная 3,6 кв.м., подсобное 1,0 кв.м., коридор, лестничная клетка 11,0 кв.м. = итого 137,8 кв.м. высота помещения 2,53 м.			

Таблица 8. Конструктивное описание Литера А1 (подвал)

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Фундамент	бетонный	хорошее	Технический паспорт на здание
Стены	Бетонные блоки, монолитные	Хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Перекрытия	Железобетонные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Кровля	-		
Полы	плитка	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение оконных проемов	ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение дверных проемов	металлические	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, плитка	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Наружная отделка	керамогранит	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – хорошее. Подвал имеет хорошую отделку, большая часть помещений отделана кафельной плиткой, часть помещений окрашены, в мойке и кухонной зоне вентиляция, есть помещения холод.камер, подсобное, так же кабинет и многое другое. Всего по подвальному этажу 18 помещений различной площади, общая площадь по этажу 121,4 кв.м. Высота помещения 2,36 м.			

Таблица 9. 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 жилая и нежилая застройка, присутствуют различные магазины как продуктовые так и продовольственные, различные учреждения сферы услуг – детские образовательные центры, музыкальные детские кружки, деловой центр Маххи, так же рынок на Бабушкина, помимо этого в районе расположены школы, детские сады, медицинские учреждения.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Данный район считается благоприятным, так как транспортная доступность у него высокая, большое количество общественного транспорта, так как совсем рядом расположена остановка. Подъездные пути хорошие, есть площадка для парковки совмещена с близи расположенными зданиями. На данной остановке или районе достаточно большой поток людей, так как рядом много организаций, в обеденное время большое количество посетителей Кафе. Земельный участок расположен вблизи административного центра Октябрьского района, что говорит о хорошей привлекательности оцениваемого объекта, дорога вдоль которой находится объект оценки, плотно загружена, направление по улице Бабушкина (по прямой) и отворот на улицу Терешковой .

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»).

Недвижимое имущество

Оцениваемые объекты недвижимости – принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена» 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 в таблице 10.

Таблица 10. Собственник объектов оценки

Объект права	№ и дата выдачи свидетельства	№ и дата записи регистрации	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Здание, назначение нежилое литеры А-А1, общая площадь 259,2 кв.м.	01.08.2013 г.	№03-03-01/243/2013-453 от 01.08.2013 г	Владельцы инвестиционных паев, Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление / Аренда
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания . Общая площадь 205 кв.м.	Выписка из ЕГРН от 30.01.2020г.	Выписка из ЕГРН от 30.01.2020г.	Владельцы инвестиционных паев, Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление

Существующие ограничения (обременения права) зарегистрировано Доверительное управление/ аренда согласно свидетельствам о государственной регистрации права выписке из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости. .

2.3. 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.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки должен проводиться по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

Физическая возможность использования объекта , включает в себя рассмотрение физически реальных в данном районе вариантов использования.

Экономическая целесообразность: это рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно вариант использования будет давать приемлемый доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат на ремонт и т.д.

Максимальная эффективность: это рассмотрение того, какое из экономических приемлемых использований будет приносит максимальный чистый доход.

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

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, высокий автомобильный и пеший трафик, так как транспортная развязка по ул. Бабушки относится к крупной автомагистрали города, которая соединяет центры административных районов, недалеко есть сквер, театр, бизнес-центр, имеется высокая концентрация объектов деловой и общественной активности

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

Таблица 7. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основолагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупнейших автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III

66

Рис.4. Классификация территориальных зон в пределах города. Справочник оценщика недвижимости, Земельные участки. Часть 1, под ред. Лейфера Л.А. 2022г.

- Отрасль рассматриваемого здания, относится к офисно-торговому сегменту рынка (коммерческих объектов), а именно недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса (так как это здание кафе-ресторан).

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

Таблица 5. Окончание.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
6	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Рис.5. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А. 2021г.

- Объемно- планировочные характеристики оцениваемого объекта, его состояние, обеспеченность коммуникациями, позволяют Оценщику охарактеризовать объект оценки в качестве отдельно стоящего здания общественного питания;

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилого здания общественного питания, и сходных типов объектов по назначению.

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. Улучшение в виде здания кафе-ресторана на земельном участке, не уменьшают стоимость земли, что позволяет считать данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

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

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

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связи, склады	6.0-7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передач веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
			Земельные участки для размещения гостиниц.	

Рис.6. Классификация по виду разрешенного использования. Справочник оценщика недвижимости, Земельные участки. Часть 1, под ред. Лейфера Л.А. 2022г.

Соответственно можно прийти к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного является его существующее использование- для размещения объектов общественного питания.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости – является существенной составляющей национальной экономики и представляет собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению недвижимостью. Анализ рынка обеспечивает основу для определения наиболее эффективного использования недвижимости.

3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации³

Влияние политических факторов на любой сегмент рынка в целом значительное. Стабильная политическая ситуация повышает уровень доверия и инвестиционную привлекательность российского рынка. Стабилизация политических факторов напрямую влияет на развитие рынка во многих направлениях производства, строительства и т.д.. Например, снижение доступности кредитных ресурсов (рост ставок процента) уменьшает возможности потребителя по приобретению имущества, т.е. ведет к снижению спроса и увеличивает издержки производителей, т.е. снижает предложение на рынке, и в результате устанавливается новая цена равновесия, отличная от первоначальной. Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

Современная глобализация и расширение международных связей приводит к размыванию определенных границ отдельных государств: культурных, политических, правовых, общественных и экономических. Любое изменение на мировой политической арене или в мега экономике может привести к серьезным проблемам в различных государствах.

За неделю с 14 по 20 мая 2022 г. цены снизились на -0,02%. Снижение цен происходит на фоне укрепления курса рубля и фиксируется впервые с 16 августа 2021 года. Снизились цены на продовольственные товары (-0,08%) за счет продолжающейся дефляции на плодоовощную продукцию. При этом замедлился рост цен на другие продукты питания. Также снизились цены на туристические и регулируемые услуги (-0,17%). На непродовольственные товары рост цен околонулевой (+0,02%). На автомобильный бензин снижение цен продолжается одиннадцатую неделю подряд.

Потребительская инфляция с 14 по 20 мая .

1. За неделю с 14 по 20 мая цены снизились на -0,02% после роста на 0,05% недель ранее. Снижение цен происходит на фоне укрепления курса рубля и фиксируется впервые с 16 августа 2021 года. С начала месяца (за период с 1 по 20 мая) инфляция составила 0,13%. В годовом выражении темпы роста цен по состоянию на 20 мая снизились до 17,51% г/г (на 13 мая: 17,69% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,08%. На отчетной неделе ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-1,45%). На продовольственные товары, за исключением овощей и фруктов, темпы роста цен снизились (0,13%), при этом отдельные продукты питания продолжили дешеветь (сахар, яйца, куриное мясо, свинина).

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен околонулевой (+0,02%). На отчетной неделе фиксируется увеличение темпов роста цен на легковые автомобили. Вместе с тем ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы, строительные материалы, продолжили дешеветь медикаменты. На автомобильный бензин снижение цен продолжается одиннадцатую неделю подряд (-0,08%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены снизились на -0,17% при удешевлении услуг внутреннего туризма на -1,12%.

Мировые рынки

1. На неделе с 13 по 20 мая на мировых рынках продовольствия пшеница во Франции подорожала на 2,5%, сахар-сырец – на 4,1%, соя – на 3,6% и свинина – на 8,9% (неделей ранее изменение стоимости данных товаров составило от -2,2% до +1,5%, в среднем за апрель – от -0,1% до +2,9%). Стоимость пшеницы в США стабилизировалась (+5,3% неделей ранее; -4,8% в апреле).

2. Подешевели кукуруза – на 2,0%, соевое и пальмовое масла – на 8,4% и 7,2%, говядина – на 3,2% (от -0,8% до +9,2% на прошлой неделе; от -10,5% до +5,2% в апреле). В мае мировые цены на продовольственные товары превысили прошлогодний уровень в среднем на 23,2%. 6. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе цены смешанных и азотных удобрений выросли на 0,8% и 1,3% (-7,9% и стабилизация неделей ранее; +0,5% и -8,2% в апреле). В годовом выражении в мае цены на смешанные и азотные удобрения выросли на 37,2% и 71,8%.

3. 7. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе фьючерсные цены на металлический лом скорректировались вверх на 0,5%, на арматуру – снизились на 1,4%. Стоимость железной руды и плоского проката стабилизировалась. Неделей ранее металлургическое сырье и конечная продукция в среднем подешевели на 5,7%. В целом за апрель стоимость железной руды и арматуры выросла (на 11,0% и 3,7%), металлического лома и плоского проката – снизилась (в среднем на 1,7%).

В годовом выражении в мае стоимость фьючерсов на арматуру выросла на 9,2%, на железную руду, металлический лом и плоский прокат – уменьшилась на 21,6%, 0,5% и 21,9%.

Для финансовой системы России ⁴[первый пакет экономических санкций](#), возымел немедленный эффект. Российский фондовый рынок рухнул на 39 % по [индексу РТС](#), с аналогичными падениями в последующие дни. [Рубль](#) упал до рекордных минимумов, в связи с обвалами россиянами денег. Торги на [Московской](#) и [Санкт-Петербургской фондовые биржах](#) были приостановлены.

24 февраля [Центральный банк России](#) объявил о своих первых валютных интервенциях с интервенций декабря 2014, потребовавшихся в тот раз после [присоединения Крыма в 2014 году](#), чтобы стабилизировать рынок. 25 февраля Совет Директоров ЦБ принял решение превентивно зафиксировать [кредитные рейтинги](#), назначенные международными [рейтинговыми агентствами](#) при учёте своих регуляторных требований. Это было сделано для того, чтобы исключить влияние волатильности рынка и санкций на используемые в финансовой системе России оценки международных рейтинговых агентств.

³ <https://www.economy.gov.ru/material/file/9b96dfd8f4da86a2dfafb3e05bac550/25052022.pdf>

⁴ <https://ru.wikipedia.org/wiki>

27 февраля [Государственный пенсионный фонд Норвегии](#), крупнейший в мире [суверенный фонд](#), объявил о выходе из своих активов в России. Фонду принадлежало около 25 миллиардов [норвежских крон](#) (2,8 миллиарда долларов) в виде акций российских компаний и государственных облигаций.

После объявления 26-28 февраля [третьего пакета санкций](#), в рамках которых около половины золотовалютных резервов [Центробанка](#) (\$300 млрд) оказалось заморожено в странах G7, стоимость рубля упала на 30 % по отношению к [доллару США](#) до 119 руб. (28 февраля). В ответ Центральный банк России повысил учетную ставку до 20 %, пытаясь сбалансировать падающий рубль, временно закрыл Московскую фондовую биржу, обязал все российские компании продавать 80 % валютных резервов и запретил иностранцам выходить из активов в России.

В конце марта курс рубля перешёл к росту, приблизившись к докризисным значениям (88 руб./доллар по сравнению с 78 руб./доллар за день до начала вторжения). Опрошенные Русской службой Би-Би-Си эксперты связали рост курса рубля с низким спросом на валюту. По мнению Wall Street Journal, растущий курс рубля перестал быть свидетельством восстановления экономики, так как он срежиссирован Центробанком, а реальный курс должен быть намного ниже. По оценке [The Washington Post](#) на восстановление рубля повлияло несколько факторов. Частично оно связано с существенным снижением спроса на валюту в России, в том числе ставшим результатом действий ЦБ, ограничившим её закупки на внутреннем рынке, но, в значительной степени, на подъём рубля оказал влияние российский экспорт нефти и газа, который продолжает приносить стране валюту.

По данным Центробанка на 25 марта, международные резервы России с 25 февраля сократились на 25 млрд \$. По информации Центробанка, сокращение связано с валютными интервенциями, валютным рефинансированием, и валютной переоценкой активов.

29 апреля Россия, всё же, провела доллары платежи кредиторам, избежав дефолта.

5 мая на открытии торгов Московской Биржи, курс доллара обновил двухлетний минимум, упав до 65 руб. 31 коп. за один доллар. Средний курс доллара на торгах в конце апреля-начале мая вернулся к уровню начала марта 2022.

С 27 мая ЦБ РФ снизил ключевую ставку до 11 %.

3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия ⁵

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – марте 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 110,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 96,4 %, обрабатывающих производствах – 114,4 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 120,3 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 107,6 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – марте 2022 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2690,2 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 99,5 %.

На конец марта 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 366,5 тыс. голов (на 2,3 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2021 г.), из него коров – 146,1 (на 3,0 % больше), поголовье свиней – 139,2 (на 0,6 % больше), овец и коз – 315,5 (на 5,8 % больше), птицы – 456,2 тыс. голов (на 0,8 % меньше).

В январе – марте 2022 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 8,9 тыс. тонн, что на 2,4 % меньше уровня предыдущего года, молока – 10,4 тыс. тонн (снижение на 4,1 %), яиц – 20,9 млн. штук (на 9,0 % меньше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – марте 2022 года составил 5325,6 млн. рублей или в 2,7 раза больше уровня января – марта 2021 года. В январе – марте 2022 года на территории республики введены в эксплуатацию 760 жилых домов (1112 квартир) общей площадью 96,0 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 0,6 %.

Оборот розничной торговли в январе – марте 2022 года составил 58,7 млрд. рублей или 100,2 % (в сопоставимых ценах) к январю – марту 2021 года.

Индекс потребительских цен в марте 2022 года к декабрю 2021 года составил 111,9 %, в том числе на продовольственные товары – 111,8 %, непродовольственные товары – 116,2 %, услуги – 103,7 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в феврале 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 44793,3 рубля, что больше на 11,5 % по сравнению с февралем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2022 года соответствовала 100,3 % к уровню февраля 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 апреля 2022 года составила 4,7 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 апреля 2021 года на 83,2 %, по сравнению с 1 марта 2022 года – увеличилась на 25,5 %.

⁵<https://www.gks.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/dw00/iw01450r.htm>

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец марта 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 3,9 тыс. человек или 35,6 % к соответствующему периоду 2021 года.

В январе – феврале 2022 года в республике родилось 1773 человека, умерло – 2448, естественная убыль населения составила 675 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 3,6 %) и увеличение числа умерших (на 16,7 %).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в феврале 2022 года составила 421,7 тыс. человек или 42,9 % от общей численности населения республики. Из них 384,4 тыс. человек были заняты в экономике республики и 37,3 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 50,8 %, уровень безработицы – 8,8 %. Уровень общей безработицы в феврале 2022 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 8,2 % в возрасте 15 лет и старше.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец марта 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 3,9 тыс. человек или 35,6 % к соответствующему периоду 2021 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 0,9 %.

Численность постоянного населения Республики Бурятия на 1 января 2022 года, составила 982,6 тыс. человек, в том числе городского – 580,8 тыс. человек и сельского – 401,8 тыс. человек.

В январе – феврале 2022 года в республике, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, отмечено снижение числа родившихся и увеличение числа умерших, при этом родившихся было меньше умерших на 675 человек (в январе – феврале 2021 г. – на 258 человек). Естественная убыль в январе – феврале 2022 года составила 4,2 человека на расчете на 1000 населения.

Общая характеристика миграционной ситуации в Республике Бурятия

За январь – февраль 2022 года населением республики осуществлено 9485 миграционных передвижений. Из 4702 прибывших по новому месту жительства зарегистрированы 2590, прибыло к месту пребывания – 1075 и возвратились к месту жительства после временного пребывания на другой территории 1037 человек. Из 4783 выбывших снято с регистрационного учета по прежнему месту жительства 2844, выбыло к месту пребывания на срок 9 месяцев и более – 853 и выбыло к прежнему месту жительства из территории временного пребывания по окончании срока 1086 человек. Миграционный отток населения составил 81 человек.

Основная часть мигрантов перемещалась в пределах республики (3087), составив в числе прибывших 65,7 % и выбывших – 64,5 %. Прирост населения наблюдался в 5 муниципальных образованиях: в Еравнинском (64,7 чел.), Тарбагатайском (29,3 чел.), Иволгинском (17,6 чел.), Муйском (16,5 чел.) районах и в г. Северобайкальск (17,9 чел. на 1000 населения). Наибольший отток населения наблюдался из Северо-Байкальского (20,1 чел.), Баунтовского (14,2 чел.), Закаменского (14,1 чел.) и Кяхтинского (12,8 чел. на 1000 населения) районов.

Миграционный отток из районов республики, приравненных к Крайнему Северу, составил 3 человека или 0,2 человека на 1000 населения.

Миграционный отток населения из республики в другие регионы России достиг 244 человека. Наибольший отток населения отмечен в регионы Сибирского федерального округа – 93 человека, в том числе в Красноярский край – 43 и в Иркутскую область – 29 человек; в регионы Северо-западного федерального округа – 84 человека, в том числе в г. Санкт-Петербург – 40 человек и в Ленинградскую область – 15 человек, в регионы Южного федерального округа – 51 человек, в том числе в Краснодарский край – 50 человек.

По Дальневосточному федеральному округу миграционное сальдо было положительным, прирост населения составил 54 человека. Прирост населения сложился, в основном, за счет миграционного обмена с Забайкальским краем – 90 человек. Наибольший отток населения сложился с Камчатским краем – 22 человека и Амурской областью – 17 человек.

3.3. 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.

Сегментирование рынка позволяет выявить, какие именно параметры того или иного объекта недвижимости могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики как удаленность от торгово-деловых центров, выход на красную торговую линию, площадь, численность населения в окружении объекта, инвестиционная привлекательность, престижность и др. Определение сегмента рынка объекта оценки осложняется тем, что к объявлениям на продажу, на которых строится оценка, нет утвержденных требований, поэтому продавцы свой товар приукрашивают и зачастую пишут не то, что прописано в документах. В объявлениях на продажу, публикуемых в газетах или интернет сайтах продавцы могут указать неопределенное использование здания как помещения свободного назначения, земельного участка – «нежилое» или под «коммерческую застройку» и «промышленного назначения».

Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, необходимо для подбора объектов-аналогов, установления диапазона цен. В качестве объектов-аналогов используются объекты

недвижимости, которые относятся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов-аналогов, включая объект оценки, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. Кроме использования объекта недвижимости важной характеристикой для сегментирования рынка является степень активности рынка, которая определяется спросом, уровнем финансово-экономического состояния макроэкономики, уровнем социально-экономического развития в местности расположения оцениваемого объекта, «планетарным» расположением объекта оценки относительно более «дорогого» центра в отношении цен на недвижимость или относительно центров деловой активности. В зависимости от активности рынка формируется уровень цен на недвижимость.

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования, согласно Земельному кодексу РФ, в данном случае:

- **Рассматриваемый земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, относится к категории –земли населенных пунктов:**

-**Земли населенных пунктов - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов (ст. 83 ЗК)⁶.**

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.

К коммерческой недвижимости также относятся заводы, фабрики как действующие, так и разукрупленные.

Далее представлен анализ коммерческой недвижимости которая относится к оцениваемому недвижимому имуществу. В анализе рассматриваются предложения офисных, торговых помещений и помещений свободного назначения а так же любого назначения сходных с оцениваемыми объектами.

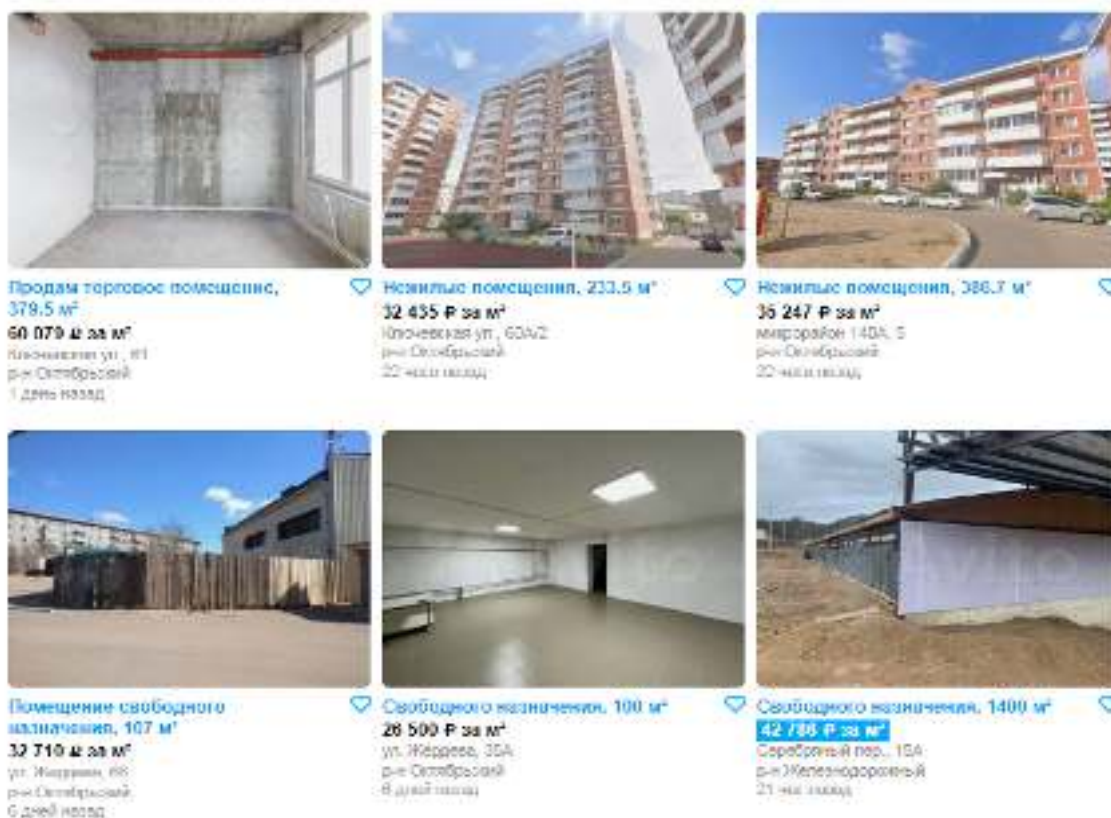


Рис. 7. Предложения коммерческой недвижимости по г. Улан-Удэ.

⁶ <http://zkodeksrf.ru/gl-1/st-7-zk-rf>





















 <p>Продам помещение свободного назначения, 113 м² 81 416 ₽ за м² г.н. Саратовская, 62 р.н. Октябрьский 1 день назад</p>	 <p>Свободного назначения, 240 м² 45 000 ₽ за м² ул. Евбушина, 103 р.н. Октябрьский 1 день назад</p>	 <p>Свободного назначения, 207,4 м² 10 608 ₽ за м² микрорайон 140А, 21 р.н. Октябрьский 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 512 м² 185 047 ₽ за м² ул. Топушанки, 10/111 р.н. Октябрьский 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 500,8 м² 33 959 ₽ за м² г.н. Троицкая ул. р.н. Железнодорожный 5 дней назад</p>	 <p>Свободного назначения, 116 м² 112 903 ₽ за м² пос.пос. Соколовый, Рязанская ул., 2А р.н. Октябрьский 1 неделю назад</p>
 <p>Свободного назначения, 2000 м² 42 500 ₽ за м² микрорайон Аэропорт, 10 р.н. Советский 2 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 159,5 м² 64 119 ₽ за м² ул. Галарина, 41 р.н. Железнодорожный 21 час назад</p>	 <p>Свободного назначения, 160,5 м² 61 589 ₽ за м² ул. Галарина, 39 р.н. Железнодорожный 21 час назад</p>	 <p>Свободного назначения, 230 м² 108 696 ₽ за м² пр.т. 50 лет Октября, 5 р.н. Железнодорожный 1 неделю назад</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 193 м² 51 295 ₽ за м² ул. Буяка, 23А р.н. Железнодорожный 6 дней назад</p>	 <p>Объект, 123 м² 28 455 ₽ за м² Басуринская ул., 16А р.н. Советский 1 неделю назад</p>
 <p>Промышленное здание 3151 м² 2 500 ₽ за м² ул. Баркова, 109 р.н. Советский 4 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 279,8 м² 11 307 ₽ за м² микрорайон 140А, 23 р.н. Октябрьский 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 400 м² 75 000 ₽ за м² ул. Никова, 35 р.н. Октябрьский 4 дня назад</p>	 <p>Торговая площадь, 100 м² 42 000 ₽ за м² ул. Савиной, 5 р.н. Октябрьский 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 570 м² 25 795 ₽ за м² Просторная ул., 4 р.н. Советский 2 недели назад</p>	 <p>Офис, 2700 м² 37 037 ₽ за м² / 37 037 ₽ за м² ул. Пенная, 45А р.н. Советский 1 неделю назад</p>

Рис. 7. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте авито.ру.



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



Помещение свободного назначения, 220 м²
74 091 ₽ за м²
Октябрьск ул., 55
р-н Октябрьский
1 неделю назад



Свободного назначения, 410 м²
40 244 ₽ за м²
ул. Мороза, 2
р-н Октябрьский
2 недели назад



Свободного назначения, 580 м²
70 600 ₽ за м²
пр-т Строителей, 4
р-н Октябрьский
2 недели назад



Продажа мфе "Бурятский Деловой Центр"
54 661 ₽ за м²
ул. Борзова, 105
р-н Советский
2 недели назад



Свободного назначения, 800 м²
18 750 ₽ за м²
оскол. Сосновый, Братск ул., 24Б
р-н Октябрьский
2 недели назад



Отдельностоящая здание свободного назначения, 200 м²
80 000 ₽ за м²
ул. Выходинка, 1514
р-н Октябрьский
2 недели назад



Свободного назначения, 115 м²
134 783 ₽ за м²
ул. Лопина, 9
р-н Советский
2 недели назад



Продажа помещений свободного назначения
251 323 ₽ за м²
ул. Лопина, 23
р-н Советский
2 недели назад



Объект, 140 м²
64 247 ₽ за м²
Октябрьск ул., 2А
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Свободного назначения, 300 м²
36 000 ₽ за м²
микрорайон Восточный, ул. Морозов, 33
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Торговая площадь, 110 м²
22 777 ₽ за м²
с. Грушево - Советская ул., 32
3 недели назад



ПСЦ/Склад/Торговая, 494,9 м² (р. Улан-Удэ)
34 350 ₽ за м²
ул. Батенина, 42
р-н Железнодорожный



Свободного назначения, 420 м²
19 048 Р за м²
ул. Гавкина, 20/1
р-н Железнодорожный
3 недели назад



Свободного назначения, 262 м²
15 649 Р за м²
ул. Шредингера, 4/1
р-н Октябрьский
3 недели назад



Свободного назначения, 318 м²
113 208 Р за м²
Горького ул., 2/3
р-н Октябрьский
2 недели назад



Здание, 555 м²
60 027 Р за м²
ул. Дубовый бок, 65
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Продам офисно-производственные помещения
29 010 Р за м² 23 010 Р за м²
ул. Аксакова, 5
р-н Советский
3 недели назад

Рис. 7. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте авито.ру.





















 <p>Продам нежилое помещение ул. Гагарина 38 131 250 ₽ за м² ул. Гагарина, 38 р-н Яснополянский 14 минуты езды</p>	 <p>Торговая площадь, 90,3 м² 166 113 ₽ за м² Кленовая ул., 20 р-н Октябрьский 2 дня езды</p>	 <p>Действующее кафе с оборудованием 73 000 ₽ за м² Светлыя ул., 10 р-н Яснополянский 23 часа езды</p>	 <p>Продам торговое помещение, 60 м² 90 000 ₽ за м² 115-й микрорайон, 26 р-н Октябрьский 1 день езды</p>	 <p>Свободного назначения, 33 м² 35 000 ₽ за м² Кленовая ул., 50 р-н Октябрьский 4 дня езды</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 107 м² 32 710 ₽ за м² ул. Ударная, 66 р-н Октябрьский 6 дней езды</p>
 <p>Продам помещение свободного назначения, 11,3 м² 201 858 ₽ за м² ул. Борская, 103 р-н Советский 1 день езды</p>	 <p>Объект, 32 м² 181 250 ₽ за м² пр-т Строитель, 76А р-н Октябрьский 14 часа езды</p>	 <p>Свободного назначения, 68 м² 158 824 ₽ за м² микрорайон Солнечный р-н Октябрьский 2 дня езды</p>	 <p>Свободного назначения, 58,5 м² 60 000 ₽ за м² микрорайон 145А, 04 р-н Октябрьский 2 дня езды</p>	 <p>Свободного назначения, 100 м² 26 500 ₽ за м² ул. Железные, 35А р-н Октябрьский 1 день езды</p>	 <p>Свободного назначения, 21 м² 52 381 ₽ за м² ул. Борская, 35А р-н Яснополянский 1 неделя езды</p>
 <p>Продам помещение свободного назначения, 53,6 м² 27 695 ₽ за м² ул. Борская, 103 р-н Советский 1 день езды</p>	 <p>Свободного назначения, 83 м² 95 122 ₽ за м² ул. Куйбышев, 38 р-н Советский 10 часов езды</p>	 <p>Торговая площадь, 136 м² 538 462 ₽ за м² Коммунальная ул., 1 р-н Яснополянский 2 часа езды</p>	 <p>Торговая площадь, 45 м² 750 ₽ за м² Косовкина ул., 32 р-н Советский 2 дня езды</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 113 м² 81 416 ₽ за м² пр-т Строитель, 62 р-н Октябрьский 1 день езды</p>	 <p>Торговая площадь, 30,6 м² 107 643 ₽ за м² ул. Толкачёв, 11 р-н Октябрьский 1 неделя езды</p>

Рис. 7. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте авито.ру.





















 <p>Торговая площадь, 45 м² 750 Р за м² Карлашевский ул., 32 р-н Советский 3 дня назад</p>	 <p>Простор помещения свободного назначения, 113 м² 81 418 Р за м² ул. Спортивная, 42 р-н Октябрьский 1 день назад</p>	 <p>Торговая площадь, 30,6 м² 107 003 Р за м² ул. Карлашевский, 11 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	 <p>Простор помещения свободного назначения, 43,8 м² 59 633 Р за м² ул. Бульв. 304 р-н Железнодорожный 9 дней назад</p>	 <p>Универсальное помещение, 40,5 кв.м 111 111 Р за м² Провостанная ул., 31 р-н Советский 5 дней назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 81 м² 4 938 Р за м² Октябрьский район, Островская ул., 34Б р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>
 <p>Свободного назначения, 158,5 м² 64 119 Р за м² ул. Гагарина, 41 р-н Железнодорожный 21 час назад</p>	 <p>Простор помещения свободного назначения, 80,5 м² 32 824 Р за м² ул. Бобушкина, 184 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 87,7 м² 152 142 Р за м² ул. Вильямса, 8 р-н Железнодорожный 1 час назад</p>	 <p>Простор офисное помещение, 16,7 м² 148 701 Р за м² 148 701 Р за м² Савельевский ул., 22 р-н Советский 8 дней назад</p>	 <p>Свободного назначения, 63,4 м² 70 878 Р за м² микрорайон Аэропорт, 24 р-н Советский 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 110,5 м² 41 479 Р за м² Октябрьский ул., 23 р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>
 <p>Офис, 81 м² 122 951 Р за м² 122 951 Р за м² Косовская ул., 72 р-н Октябрьский 2 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 180,5 м² 63 589 Р за м² ул. Гагарина, 39 р-н Железнодорожный 21 час назад</p>	 <p>Простор офисное помещение, 97,3 м² 106 886 Р за м² 106 886 Р за м² ул. Сидякова, 54Б р-н Советский 20 июля назад</p>	 <p>Простор офисное помещение, 8,2 м² 109 755 Р за м² 109 755 Р за м² ул. Гитомарева, 17 р-н Советский 4 дня назад</p>	 <p>Простор торговое помещение, 30,5 м² 137 705 Р за м² ул. Давыдова, 33 р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>	 <p>Офис, 8,1 м² 111 111 Р за м² 111 111 Р за м² ул. Гитомарева, 17 р-н Советский 1 неделю назад</p>

Рис. 7. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте авито.ру.





















 <p>Свободного назначения, 52 м² 192 308 ₽ за м² ул. Рабочая, 1 р-н Советский 3 дня назад</p>	 <p>Универсальное назначение, 57 кв.м 126 316 ₽ за м² ул. Савина, 57А р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободного назначения, 95 м² 48 387 ₽ за м² Ольховская ул., 43А р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Новое по Краснофлотской 35 714 ₽ за м² Краснофлотская ул., 28А р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 30.1 м² 159 601 ₽ за м² Александровская, 42 р-н Октябрьский 4 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 59 м² 169 482 ₽ за м² ул. Шаляпина, 52 р-н Железнодорожный 6 дней назад</p>
 <p>Показное помещение 137 269 ₽ за м² пос.пос. Заречный, ул. Троицкая, 11 р-н Железнодорожный 3 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 11.2 м² 121 951 ₽ за м² ул. Табулова, 30А р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 65 м² 100 000 ₽ за м² ул. Тополя, 10 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Торговая площадь, 111.5 м² 60 000 ₽ за м² ул. Пискарев, 44 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободного назначения, 120 м² 75 000 ₽ за м² Александровская, 42 р-н Октябрьский 4 дня назад</p>	 <p>Новое здание отдельно стоящее свободного назначения 34 686 ₽ за м² Савинская ул., 11 р-н Советский 1 неделя назад</p>
 <p>Продам помещение свободного назначения, 30.52 м² 57 722 ₽ за м² Солдатская ул., 23 р-н Октябрьский 6 дней назад</p>	 <p>Торговая площадь, 25.74 м² 214 008 ₽ за м² ул. Ленина, 45 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 80 м² 56 250 ₽ за м² Косовоошская ул., 28 р-н Железнодорожный 1 неделя назад</p>	 <p>Новое помещение, 33,5 м² 55 000 ₽ за м² ул. Жердева, 425к1 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Офис, 63,2 м² 106 013 ₽ за м² 106 013 ₽ за м² ул. Давыдовская, 17 р-н Советский 5 дней назад</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 34.95 м² 56 435 ₽ за м² Горьковского ул., 30 р-н Октябрьский 6 дней назад</p>

Рис. 7. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте авито.ру.
















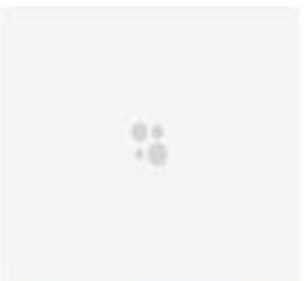




 <p>Участок 10 сот. (промназначения) 950 000 Р 95 000 Р за сотку здание некоммерческого товарищества: Егеревск-70 9 дней назад</p>	 <p>Участок 89 сот. (промназначения) 1 816 320 Р 20 406 Р за сотку Октябрьский район 1 неделя назад</p>	 <p>Участок 5,3 сот. (промназначения) 1 990 000 Р ↓ 375 472 Р за сотку Октябрьский район 8 дней назад</p>	 <p>Участок 4 сот. (промназначения) 4 000 000 Р 1 000 000 Р за сотку 44-й квартал 6 дней назад</p>	 <p>Участок 4,2 сот. (промназначения) 4 000 000 Р 952 381 Р за сотку Октябрьский район 1 неделя назад</p>	 <p>Участок 7,9 сот. (промназначения) 4 298 000 Р 544 001 Р за сотку микрорайон Восточный, ул. Кавказ, 18 5 дней назад</p>
 <p>Участок 17 сот. (промназначения) 2 500 000 Р 147 059 Р за сотку Октябрьский район 2 недели назад</p>	 <p>Участок 20 сот. (промназначения) 2 999 000 Р 149 950 Р за сотку Ленинский ул., 1 3 недели назад</p>	 <p>Участок 1,6 га (промназначения) 3 000 000 Р 20 000 Р за сотку Октябрьский район 3 недели назад</p>	 <p>Участок 27 сот. (промназначения) 4 999 999 Р 185 185 Р за сотку Октябрьский район 1 неделя назад</p>	 <p>Участок 10 сот. (промназначения) 6 100 000 Р 610 000 Р за сотку пообл. Верный Березовый 4 дня назад</p>	 <p>Участок 1 сот. (промназначения) 6 600 000 Р 6 600 000 Р за сотку Ключевская ул., 41 27 часов назад</p>
 <p>Участок 27 сот. (промназначения) 3 100 000 Р 114 815 Р за сотку микрорайон Тальцы, Соловьевская ул., 39 2 дня назад</p>	 <p>Участок 4,6 сот. (промназначения) 3 600 000 Р 777 778 Р за сотку ул. Шарова-Пазникова, 35 3 недели назад</p>	 <p>Участок 74 сот. (промназначения) 3 600 000 Р 48 220 Р за сотку с. Покоево Истринского района 3 недели назад</p>	 <p>Участок 70 сот. (промназначения) 7 000 000 Р 100 000 Р за сотку микрорайон Барнаул 1 неделя назад</p>	 <p>Участок 7 сот. (промназначения) 10 000 000 Р 1 428 571 Р за сотку ул. Спичная Проток, 19А 2 недели назад</p>	 <p>Участок 68 сот. (промназначения) 11 999 920 Р 176 466 Р за сотку Железнодорожный район 2 недели назад</p>

Рис.8. Предложения продажи земельных участков коммерческого назначения











































	<p>Коммерческая земля 4.53 сот. за 10 млн. руб. УСН</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Каленкина, 11</p> <p>Предлагю земельный участок площадью 453 м2 в центре города! Назначение земли: для размещения объектов производственной деятельности. На земельном участке размещены: парковка площадью 10 м2 и жилой дом площадью 87.2 м2. Удобное расположение: рядом вся инфраструктура...</p> <p>+7 914 860-95...  </p>	<p>Позвонить телефону</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи: Улан-Удэ</p> <p> Пробле</p> <p> Документы  Этажи проверены</p>
	<p>Коммерческая земля 20.81 сот. за 7 млн. руб. УСН</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Куйбышева, 26</p> <p>Предлагаю вашему вниманию уникальное предложение для открытия собственного бизнеса, по-что можно назвать на рынке недвижимости выгодное вложение денег и удачной покупкой! Предлагается вашему вниманию участок на набережной по ул. Куйбышева в районе стадиона "Спартак".</p> <p>+7 914 836-09...  </p>	<p>Позвонить телефону</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи: Улан-Удэ</p> <p> Пробле</p> <p> Документы  Этажи проверены</p>
	<p>Коммерческая земля 17 сот. за 14 млн. руб. УСН</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Бранковская улица, 22</p> <p>Уникальное предложение, предлагается участок 17 соток в самом сердце Улан-Удэ на Беринь Батарейки! Земля населенный пункт под строительство просторный ТРЦ/ТОВАРНО-ДЕЛОВОГО КОМПЛЕКСА. Рядом находится вся общественная инфраструктура - школы, детские сады, поликлиника...</p> <p>+7 908 427-19...  </p>	<p>Позвонить телефону</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи: Улан-Удэ</p> <p> Пробле</p> <p> Документы  Этажи проверены</p>
	<p>Коммерческая земля 39.23 сот. за 29.99 млн. руб. УСН</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, улица Удэ Нанзарова, 7</p> <p>Предлагаю Вашему вниманию земельный участок 39.23 сотки практически в центре города! В доверок небольшой участок земли под опорой ЛЭП. На территории построек - здания из кирпича с бетонными плитками парковка площадью 120 кв.м. в черном варианте. После участка...</p> <p>+7 924 654-77...  </p>	<p>Позвонить телефону</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи: Улан-Удэ</p> <p> Пробле</p> <p> Документы  Этажи проверены</p>
	<p>Коммерческая земля 40.72 сот. за 10 млн. руб. УСН</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, проспект Автомобилистов, 2</p> <p>Предлагаю Вашему вниманию земельный участок на проспекте Автомобилистов, площадью 4072 кв. м, за базой СТРОИТЕЛЬНО-МАТЕРИАЛ, CAPITAL MALL. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов. Рядом с ИД, парком...</p> <p>+7 908 394-96...  </p>	<p>Позвонить телефону</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи: Улан-Удэ</p> <p> Пробле</p> <p> Документы  Этажи проверены</p>
	<p>Коммерческая земля 50 сот. за 15 млн. руб. УСН</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Дзюдоистов</p> <p>Отличный участок под коммерческую застройку - ровное место. Земельный участок площадью 5000 м2, находится на улице Дзюдоистов. По классификатору (категория) Земли населенных пунктов: Сады. При большом желании можно изменить вид разрешенного использования...</p> <p>+7 924 758-16...  </p>	<p>Позвонить телефону</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи: Улан-Удэ</p> <p> Пробле</p> <p> Документы  Этажи проверены</p>
	<p>Коммерческая земля 52.16 сот. за 4 млн. руб. УСН</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Удэская улица</p> <p>Предлагаю вашему вниманию коммерческий земельный участок для начала или развития вашего бизнеса, можно использовать для размещения производственного здания в любом направлении, на этом месте можно развивать любой тип деятельности, участок находится в очень выгодном месте...</p> <p>+7 924 654-66...  </p>	<p>Позвонить телефону</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи: Улан-Удэ</p> <p> Пробле</p> <p> Документы  Этажи проверены</p>

Рис.9. Предложения о продаже коммерческих земельных участков

Вывод:

Как видно данный анализ имеет значительный разброс, что может подтверждать предположение о неразвитости рынка и неактивности рынка в условиях нестабильной кризисной ситуации в стране. Анализ был проведен по Улан-Удэ где цены за 1 кв.м. варьируются от 2 500 руб. (но такие объекты относятся к промышленным объектам, такие объекты доходят до цены 50 000 руб./ кв.м. в зависимости от физического состояния) до 214 008 руб./ кв.м. (наиболее дорогие коммерческие объекты по городу доходят до уровня цен 345 652 руб./ кв.м.). Стоит учитывать тот фактор что иногда в объявлениях о продаже коммерческой недвижимости можно встретить объявления о продаже складов или производственных баз. Соответственно анализ может иметь такой разброс, так как производственно-складская недвижимость стоит дешевле, чем офисно-торговый сегмент рынка. Средний диапазон цен на коммерческие помещения, помещения свободного назначения или схожие объекты, составляет от 60 000 руб./ кв.м. до 130 000 руб./ кв.м.

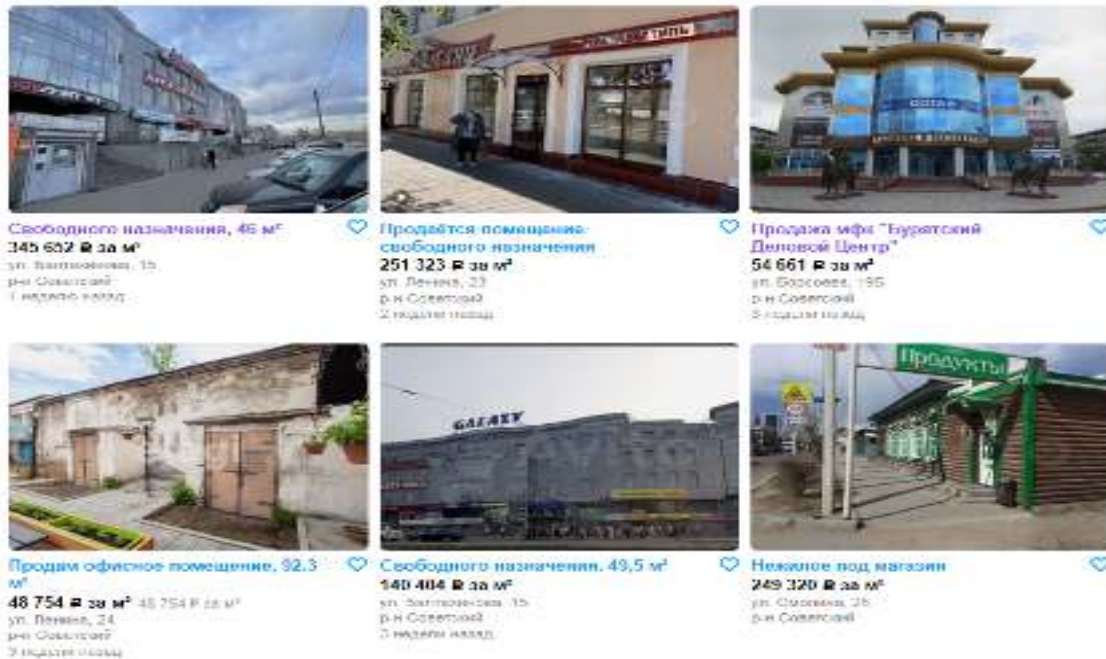


Рис. 10. Предложения наиболее дорогих объектов

Так же стоит отметить что есть объекты, которые стоят дороже чем 100 000 руб. /кв.м. чаще всего это помещения или здания, которые имеют хорошую степень отделки, хорошие коммуникации, подъездные пути, расположены вблизи объектов улучшающих привлекательность и многое другое.

В каждом из административных центров районов города Улан-Удэ, есть свои наиболее дорогие объекты например в Октябрьском районе самая высокая цена за 1 кв.м. составляет 203 226 руб., так же цены по Октябрьскому району варьируются от 4353 руб./ кв.м. до 203 226 руб./ кв.м., в данный диапазон входят помещения в удовлетворительном состоянии, которые могут располагаться в подвальных помещениях и т.д., наиболее привлекательными объектами, являются торговые объекты расположенные на первой линии, а так же вблизи Административных центров районов, с большой проходимостью и транспортным потоком, цены таких объектов в Октябрьском районе варьируются от 70 000 – 160 000 руб./ кв.м.

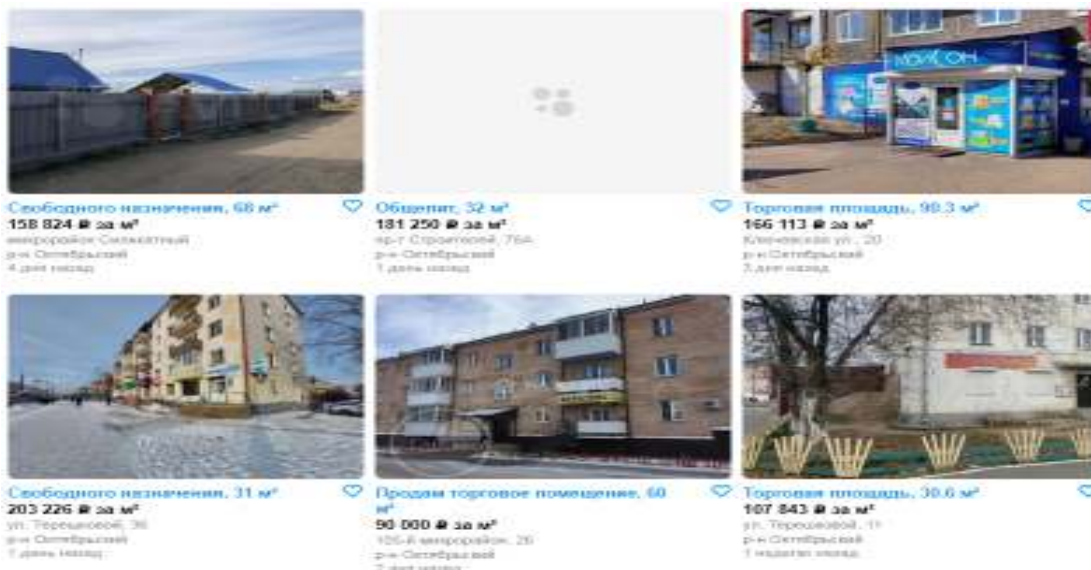


Рис. 10а. Предложения наиболее дорогих объектов в Октябрьском районе
















 <p>Свободного назначения, 400 м² 75 000 ₽ за м² ул. Микроя, 35 р-н Октябрьский 5 дней назад</p>	 <p>Офис, 61 м² 122 951 ₽ за м² 122 951 ₽ за м² Ключевская ул., 72 р-н Октябрьский 5 дней назад</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 113 м² 81 416 ₽ за м² пр-т Строительный, 62 р-н Октябрьский 5 дней назад</p>
 <p>Свободного назначения, 8,2 м² 121 951 ₽ за м² ул. Выбушкова, 30А р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 36,6 м² 131 148 ₽ за м² Ключевская ул., 74 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободного назначения, 50,1 м² 159 681 ₽ за м² интеррайон Эвартинк, 42 р-н Октябрьский 5 дней назад</p>
 <p>Свободного назначения, 186 м² 112 903 ₽ за м² набережная Сосновкой, Промышлен ул., 26 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 512 м² 185 547 ₽ за м² ул. Выбушкова, 1901 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободного назначения, 120 м² 75 000 ₽ за м² интеррайон Эвартинк, 42 р-н Октябрьский 5 дней назад</p>
 <p>Отдельностоящее здание свободного назначения, 200 м² 80 000 ₽ за м² ул. Выбушкова, 151А р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 46,8 м² 153 846 ₽ за м² ул. Железова, 120 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Продам торговое помещение, 34,4 м² 113 372 ₽ за м² Солыбицкая ул., 13 р-н Октябрьский</p>
 <p>Офис, 29 м² 120 690 ₽ за м² 120 690 ₽ за м² класс А Ключевская ул., 78А р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Офис, 28 м² 114 286 ₽ за м² 114 286 ₽ за м² ул. Софьиной, 13 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 71,6 м² 74 022 ₽ за м² ул. Выбушкова, 30 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>

Рис. 10а. Предложения объектов в Октябрьском районе

Самые дорогие предложения по продаже земельных участков сложились в центре города, в центрах деловой активности административных округов города, где существует дефицит предложений к продаже свободных земельных участков. Средние цены на земельные участки сложились в районах с развитой социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, где сосредоточено большое количество торгово-развлекательных объектов, жилых домов, социально-направленных объектов, таких как взрослые и детские поликлиники, детские сады, школы. Самые дешевые предложения земельных участков для

строительства объектов торгово – административного назначения, сферы обслуживания сосредоточены на окраинах города, либо за пределами городской черты.

Цены на земельные участки в городе под коммерческую застройку, и которые относятся к аналогичному сегменту рынка как оцениваемый земельный участок достигают до 22 075 руб./ кв.м., в целом по Улан-Удэ цены варьируются от 500 рублей за 1 кв.м. до 22 075 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.

Вывод:

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. разброс цен предложений достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года и более;

3. цены, за которые реально продаются объекты, значительно отличаются от объявленных.

Налоговое законодательство не регулирует гражданские правоотношения. По налоговому законодательству НДС исчисляется из цены реально совершенной сделки, а не из рассчитанной оценщиком цены виртуальной сделки, которая, является лишь суждением оценщика (максимум – рекомендацией).

Поэтому оценщик, указывая рыночную стоимость, не должен выделять из нее какие-либо налоги. Он должен просто писать «рыночная стоимость составляет столько-то».Так же стоит учитывать что при расчете и подборе объектов- Аналогов, нужна полная и достоверная информация , которая позволит Оценщику точно сказать, что объект Аналог продается по цене с учетом НДС.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.....»

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход применяется, 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.

Затратный подход не применялся, из-за отсутствия более подробной информации об объектах оценки предоставленной заказчиком, которая были бы необходима для расчетов данным методом. Так как объект не существовал по реконструированной, была небольшая перепланировка (установка гипсовых перегородок), но не отражены в Техническом паспорте. Данный метод может не дать более корректных расчетов, которые отражали бы ситуацию на рынке.

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.

Изучив материалы сайтов <http://www.uurielt.ru>, www.avito.ru, оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ недостаточно зданий или помещений подобного вида, которые сдавались бы в аренду.

Доходный подход не применялся, так как для данного метода недостаточное количество информации, и не достоверная для емких расчетов с использованием доходного подхода. Рынок аренды зданий общественного питания не развит совсем, поэтому более корректно рассчитать стоимость такого здания не представляется возможным.

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 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 в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж, т.е. Традиционный метод оценки. В данном Отчете, оценщик располагает такой информацией, которая включает рыночные данные о продаже сходных объектов недвижимости

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 стоимости объекта оценки как средневзвешенного либо среднего значения скорректированных цен аналогов.

5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта

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

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

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

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

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

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

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

- Выделены нежилые здания либо помещения, которые относятся или могут быть отнесены к сегменту рынка объекта оценки, выставленные на открытый рынок максимально близко к дате оценки;

- Помещения должны относиться к одному сегменту рынка с объектом оценки или иметь возможность использования его под назначение, соответствующее объекту оценки;

- должна присутствовать достаточная (достоверная) информация о площади объектов;

- должна присутствовать информация о цене предложения;

- исходная информация по дате публикации и по содержанию должна быть проверяемая.

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

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях или указана не точно. В таких ситуациях для выполнения требований п.5 ФСО №3 в части проведения анализа полноты и достоверности исходной информации Оценщик уточнил характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся Оценщиками по следующим правилам (подпункт в п. 22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО №7) цена предложения, представленные на рынке г. Улан-Удэ в 2022 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости. При отборе объектов-аналогов Оценщики исходили из следующих общих существенных допущений:

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

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

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

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

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

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

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; В данном случае подбирались здания и помещения схожего назначения, или которые могут подойти под подобный вид деятельности как общественное питание. Помещения с указанием как свободного назначения, рассматривались на допущении что они могут использоваться как кафе.

- сопоставимы по площади с объектами оценки;
- принадлежат на праве собственности;
- цена предложения указана в объявлении.

Таблица 11. Описание объектов-аналогов для здания кафе

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое здание	нежилое помещение	нежилое здание	нежилое здание
Цена предложения, руб.	оценка	11 600 000	40 000 000	15 000 000
Тип объекта	Здание ресторана (Кафе) с земельным участком	нежилое помещение	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Дата предложения	оценка	16.03.2022	18.05.2022	27.05.2022
Общая площадь, кв.м.	259,2	136	399,6	180
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	85 294,12	100 100,10	83 333,33
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина 32Б	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Терешковой, 26А	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Банзарова	Улан-Удэ Район: Октябрьский Адрес: ул.Тобольская
Инженерное обеспечение	Есть все коммуникации	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются
Этажность	1+подвал	подвал	здание 2 этажа	здание 1 этаж
Состояние отделки	Хороший качественный ремонт, с дизайнерским интерьером.	Простая в среднем состоянии, помещение полностью пустое, требует ремонтных работ	в хорошем состоянии.	Простая, в здание не окончены ремонтные работы, требуются значительные работы по завершению ремонта.
Краткое описание местоположения	Район относится к спальному и близок к административному центру Октябрьского района. Объект находится на первой линии, в крупном жилом массиве. Высокий пешеходный трафик,	Район относится к спальному и близок к административному центру Октябрьского района. Объект находится на первой линии, в крупном жилом массиве. Высокий пешеходный трафик, крупная транспортная развязка,	Район объекта относится к центральной части города, и объект расположен вблизи культурно-исторического центра. В окружении достаточное	Район относится к спальному в окружении среднеэтажная застройка, рядом расположен большой парк Юбилейный, для пеших прогулок. Есть торговый центр Пиллс Парк с магазинами,

	крупная транспортная развязка, небольшая автопарковка, открытый фасад. Район расположения объекта насыщен административными, торговыми и социальными объектами - ТЦ «Баянгол», ТЦ Дом Торговли, банки "Сбербанк", "ОТП банк", Росгосстрах банк, школы, аптеки, страховые компании, рестораны и кафе. Рядом со зданием оживленный автомобильный трафик.	большая автопарковка, открытый фасад. Район расположения объекта насыщен административными, торговыми и социальными объектами - ТЦ «Баянгол», ТЦ Дом Торговли, банки "Сбербанк", "ОТП банк", Росгосстрах банк, школы, аптеки, страховые компании, рестораны и кафе. Рядом со зданием оживленный автомобильный трафик.	количество торговых объектов, административные здания, недалеко расположены Гостинные ряды с большим количеством магазинов, офисных помещений сферы обслуживания, культурно-досуговые места, Арбат и т.д. также в районе объекта есть различные Банки, кафе, много остановок общественного транспорта.	продовольственные, продуктовые и т.д. Также рядом с объектом есть административные здания здание Национального Банка, стоматология, основная часть застройки это многоквартирная жилая застройка.
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/26939551/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6845663/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5816925/
Дополнительная информация		Цена указана без НДС .	Цена указана без НДС	Цена указана без НДС

Примечание: Объекты капитального строительства (ОКС), непосредственно относятся к земельному участку, на котором они расположены, соответственно стоимость такого недвижимого имущества состоит из стоимости земли и стоимость ОКС, в целом это составляет Единый объект недвижимости (ЕОН), таким образом при определении стоимости Нежилого здания, эта стоимость включает в себя стоимость земли.

Таблица 12. Описание объектов аналогов земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	Земельный участок населенных пунктов - для размещения объектов питания	Земельный участок - для размещения кафе, гостиниц, магазина	земельный участок-земли населенных пунктов, для размещения магазина.
Цена предложения, руб.	оценка	5 100 000	5 000 000
Дата предложения	02.02.2022	27.05.2022	16.03.2022
Общая площадь, кв.м.	205	1000	1000
Вид права	Общая долевая собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	5 100,00	5 000,00
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина 32 Б.	Республика Бурятия, Улан-Удэ, посёлок Верхняя Берёзовка р-н Железнодорожный	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Забайкальская ул.
Наличие благоустройств	Центральные коммуникации	возможность подключения	возможность подключения
краткое описание местоположения	участок расположен вблизи административного центра Октябрьского района, очень большая проходимость, высокий пеший и автомобильный поток, напротив расположена остановка общественного транспорта. Участок расположен практически на первой линии. Местоположение относится к спальным районам, вблизи административного центра района.	Участок, расположен вблизи крупной автомагистрали города, которая соединяет пути от Железнодорожного района к выезду на трассу Байкал, в окружении расположены жилая недвижимость, различные зоны отдыха, кафе, Музеи, туристические зоны - тропа здоровья и т.д.. Участок предназначен для строительства, гостиниц, кафе, магазин .	Участок, расположен вблизи крупной автомагистрали города, которая соединяет пути от Октябрьского района, и выезд из города в Тарбагатайский район, рядом расположена автобусная остановка, различные магазины, Торговый центр МЕД, высокий автомобильный трафик .
Ссылка	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2339386074	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/196683268/
Примечание: на текущий момент на рынке земельных участков, основанная масса объявлений это продажа производственных земель, либо несколько участков под многоэтажную застройку, а так же участки с имеющимся на них улучшениями. Данные предложения не совсем корректно принимать так как это приводит к большим значениям корректировок на функциональное назначение.			

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.

В данном случае объекты Аналоги подобраны аналогично объекту оценки, по условиям сделки, по благоустройству, по физическому состоянию и по наличию отделки, местоположение идентично объекту оценки, так как расположены в привлекательных районах, с хорошей инфраструктурой для подобного типа объектов.

Таблица 13. Обоснование корректировок для оцениваемого здания

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки																																			
Корректировка на дату оценки	1 2 3	0 0 0	<p>Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения.</p> <p>В данном случае корректировка не потребуется, так как все предложения близки к дате оценки.</p>																																			
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2 3	-17,5 -17,5 -17,5	<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-2021. <i>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 451, стр. 463.</i> Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.. В данном случае поправка составит -17,5%, так как объект оценки, является зданием для ведения определенного вида стоимости.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</i></p> <p>Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12,5%</td> <td>8,0%</td> <td>17,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>9,2%</td> <td>20,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13,0%</td> <td>7,5%</td> <td>18,5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12,5%</td> <td>7,2%</td> <td>17,8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15,0%</td> <td>9,5%</td> <td>20,5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17,5%</td> <td>11,0%</td> <td>24,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0%	17,0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2%	20,8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5%	18,5%	4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2%	17,8%	5. Объекты свободного назначения	15,0%	9,5%	20,5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0%	24,0%
Класс объектов	Неактивный рынок																																					
	Среднее	Расширенный интервал																																				
Цены предложений объектов																																						
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0%	17,0%																																			
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2%	20,8%																																			
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5%	18,5%																																			
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2%	17,8%																																			
5. Объекты свободного назначения	15,0%	9,5%	20,5%																																			
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0%	24,0%																																			
Корректировки на местоположение %	1 2 3	0 -6 9	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города, наличие остановок общественного транспорта, наличие высокого автомобильного потока и многое другое. В данном случае объект оценки расположен в центре Октябрьского района с деловой активностью, объект аналог 1 расположен в аналогичном р-не, недалеко от объекта оценки. Объект Аналог 2 расположен вблизи исторического центра города, к нему принимается корректировка – 6% , а для объекта Аналога 3 корректировка составит +9%, так как он расположен в окружении многоквартирной застройки. Корректировки принимаются согласно справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера. Л.А. 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблица 78, матрица коэф. Для торговой недвижимости стр. 152.</p>																																			

			<p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 78. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">цены</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>исторический центр города</th> <th>центры деловой активности</th> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <th>Среднеэтажная жилая застройка</th> <th>зона автомагистралей</th> <th>окрестные зоны</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,21</td> <td>1,31</td> <td>1,37</td> </tr> <tr> <td>центры деловой активности</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,15</td> <td>1,23</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>многоквартирная жилая застройка</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>среднеэтажная жилая застройка</td> <td>0,83</td> <td>0,86</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>зона автомагистралей</td> <td>0,76</td> <td>0,81</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>окрестные зоны</td> <td>0,73</td> <td>0,76</td> <td>0,85</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	цены	Аналог						исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окрестные зоны	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,86	0,97	1,00	1,09	1,14	зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05	окрестные зоны	0,73	0,76	0,85	0,88	0,96	1,00
цены	Аналог																																																									
	исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окрестные зоны																																																				
исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37																																																				
центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29																																																				
многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18																																																				
среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,86	0,97	1,00	1,09	1,14																																																				
зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05																																																				
окрестные зоны	0,73	0,76	0,85	0,88	0,96	1,00																																																				
<p>Корректировка на тип объекта</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+10 0 0</p>	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. Поправка берется на основании Справочника Оценщика Недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, и принимается для объекта Аналога 1 в размере +10%, так как этот аналог является встроенным помещением а не отдельно стоящим зданием. (1/0,91=1,10 следовательно корректировка +10%).</p> <p>Таблица 246. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношения удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td>0,91</td> <td>0,83</td> <td>0,99</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношения удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,83	0,99																																											
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																								
Удельная цена																																																										
Отношения удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,83	0,99																																																							
<p>Корректировка на площадь, %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 +23 0</p>	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. Согласно Справочнику оценщика недвижимости, 2021 г. Офисно-Торговая недвижимость, для городов с небольшой численностью населения поправки для торговой недвижимости</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Таблица 239. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Общая площадь, кв.м.</th> <th colspan="6">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>от 0 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>от 0 до 50</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,22</td> <td>1,49</td> <td>1,50</td> <td>1,62</td> </tr> <tr> <td>от 50 до 125</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,44</td> <td>1,45</td> <td>1,65</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,23</td> <td>1,24</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,67</td> <td>0,70</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,67</td> <td>0,69</td> <td>0,81</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,58</td> <td>0,60</td> <td>0,71</td> <td>0,87</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог						от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,62	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65	от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00
Общая площадь, кв.м.	Объект аналог																																																									
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																				
от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,62																																																				
от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65																																																				
от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41																																																				
от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15																																																				
от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14																																																				
от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00																																																				
<p>Корректировка на материал постройки</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 +9</p>	<p>Данная поправка учитывает разницу между материалом постройки здания. Оцениваемое здание построено из кирпича, все рассматриваемые аналоги 1 и 2 построены из капитальных материалов, отличается объект Аналог 3, так как построен из панельных материалов, корректировка составит +9%. согласно справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера. Л.А. 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблица 418, матрица коэф. Для торговой недвижимости стр. 443</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Матрицы коэффициентов</p> <p>Таблица 418 усредненные данные по России (цены/арендные ставки)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">материал стен</th> <th colspan="2">аналог</th> </tr> <tr> <th>кирпич</th> <th>панель</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>кирпич</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> </tr> <tr> <td>панель</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	материал стен	аналог		кирпич	панель	кирпич	1,00	1,09	панель	0,92	1,00																																												
материал стен	аналог																																																									
	кирпич	панель																																																								
кирпич	1,00	1,09																																																								
панель	0,92	1,00																																																								

<p>Корректировка на состояние отделки. %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+19 0 +19</p>	<p>В данном случае корректировка будет приниматься для объекта Аналога 1 и 3 в размере + 19%, так как объект оценки имеет достаточно хороший дизайнерский ремонт, улучшения участка, отличается объект аналог 1, так как там требуется ремонт, нет дополнительных улучшений, так же и у объекта аналога 3, незавершенны ремонтные работы которые требуют вложений. Корректировка на основании Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 408.Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 432.</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</small></p> <p style="text-align: center;">Матрица коэффициентов</p> <p>Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Состояния отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта</th> <th>требует капитального ремонта (без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Объект оценки</td> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="border: 2px solid red; text-align: center;">1.19</td> <td style="text-align: center;">1.33</td> <td style="text-align: center;">1.50</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td style="text-align: center;">0.84</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.12</td> <td style="text-align: center;">1.26</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта</td> <td style="text-align: center;">0.75</td> <td style="text-align: center;">0.90</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.13</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (без отделки)</td> <td style="text-align: center;">0.67</td> <td style="text-align: center;">0.79</td> <td style="text-align: center;">0.89</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00
Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог																																
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)																													
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50																													
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26																													
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13																													
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00																													
<p>Корректировка на функциональное назначение</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+18 0 0</p>	<p>Так как на момент оценки рынок помещений под общественное питание не сильно развит. Оценщик ограничивается предложениями объектов различных назначений. Но так же можно отметить тот фактор, что некоторые помещения могут специализироваться по разному, например отдельно стоящие здания довольно не проблемно сделать из офиса кафе, а из кафе офис или иное помещение. А ситуация со встроенными помещениями немного затруднительна. Помимо этого для здания(помещения) общественного питания (Кафе-ресторана) необходимы дополнительные траты на Законодательные аспекты (пожарная охрана, нормы СЭС, разрешение и т.д.). В данном случае рассматриваемый объект Аналог 1 не совсем относится к объектам полностью идентичным объекту оценки. Оценщик подбирал аналоги поближе по местоположению к объекту оценки или же в схожем районе, более корректно, но найти помещение или здание полностью использовавшееся как кафе затруднительно. Поэтому оценщик применяет поправку на функциональное назначение, где отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения составляет 1,13. Т.е. +13% для объекта Аналога 1. ($1/0,88 = 1,13$ т.е. + 13%).</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</small></p> <p>Таблица 445. Отношение удельной цены (ставки) объекта свободного назначения к удельной цене (ставке) подобного специализированного объекта общественного питания, среднее и расширенный интервал</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания</td> <td style="text-align: center;">0.88</td> <td style="text-align: center;">0.80</td> <td style="text-align: center;">0.97</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0.88	0.80	0.97																			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																
Удельная цена																																		
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0.88	0.80	0.97																															

Таблица 14. Обоснование корректировок для земельного участка

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1 2	0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток,

			<p>который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. В данном случае корректировка не потребуется.</p>																																																																															
Цена продажи	1 2	-15,7 -15,7	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих земельных участков может достигать до -24,9%, в данном случае поправка составит -15,7% согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022. Земельные участки Часть 2. Под.ред. Лейфера Л.А.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p>Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>17,9%</td> <td>10,8%</td> <td>24,9%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)</td> <td>15,7%</td> <td>9,2%</td> <td>22,2%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td>20,3%</td> <td>12,6%</td> <td>28,1%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</td> <td>15,9%</td> <td>9,3%</td> <td>22,5%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</td> <td>13,7%</td> <td>7,6%</td> <td>19,8%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>18,3%</td> <td>11,7%</td> <td>24,9%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)</td> <td>17,2%</td> <td>10,2%</td> <td>24,3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p>Таблица 126. Значения скидки на торг на неактивном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>15,9%</td> <td>7,6%</td> <td>24,9%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>15,7%</td> <td>9,3%</td> <td>22,0%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>14,0%</td> <td>12,0%</td> <td>17,0%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>15,7%</td> <td>10,7%</td> <td>20,6%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%	Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	15,9%	9,3%	22,5%	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%	Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%	Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	н/д	н/д	н/д	2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,9%	7,6%	24,9%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	9,3%	22,0%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,0%	12,0%	17,0%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	10,7%	20,6%
Класс объектов	Неактивный рынок																																																																																	
	Среднее	Расширенный интервал																																																																																
Цены предложений объектов																																																																																		
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%																																																																															
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%																																																																															
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%																																																																															
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	15,9%	9,3%	22,5%																																																																															
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%																																																																															
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%																																																																															
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%																																																																															
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																															
1	Москва	н/д	н/д	н/д																																																																														
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д																																																																														
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,9%	7,6%	24,9%																																																																														
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д																																																																														
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	9,3%	22,0%																																																																														
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,0%	12,0%	17,0%																																																																														
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	10,7%	20,6%																																																																														
Корректировка на местоположение	1 2	+14 +14	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает местоположение в черте города.. Для объектов Аналогов 1и 2 корректировка составит+14%, так как они расположены в другой территориальной зоне чем объект оценки. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022. Земельные участки Часть 2. Под.ред. Лейфера Л.А.</p> <table border="1"> <tr> <td>Центры деловой активности</td> <td> <p>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 транспортная и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в близлежащей 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 расположенным основным административным зданиям (здания администрации государственных учреждений). Данный зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.</p> </td> <td>II</td> </tr> </table>	Центры деловой активности	<p>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 транспортная и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в близлежащей 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 расположенным основным административным зданиям (здания администрации государственных учреждений). Данный зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.</p>	II																																																																												
Центры деловой активности	<p>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 транспортная и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в близлежащей 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 расположенным основным административным зданиям (здания администрации государственных учреждений). Данный зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.</p>	II																																																																																

			<p>Зоны автомагистралей Земли вдоль крупных транспортных артерий соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 2 ряда ближайших к автомагистрали зданий.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p>Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.</p> <table border="1" data-bbox="699 721 1417 1115"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="6">Объект-аналог</th> </tr> <tr> <th>Центр города</th> <th>Центры деловой активности</th> <th>Зоны автомагистралей</th> <th>Индивидуальные жилые дома</th> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <th>Окраины города, промзоны</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>Центр города</th> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,31</td> <td>1,45</td> <td>1,32</td> <td>1,56</td> </tr> <tr> <th>Центры деловой активности</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,27</td> <td>1,16</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <th>Зоны автомагистралей</th> <td>0,77</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,01</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <th>Индивидуальные жилые дома</th> <td>0,69</td> <td>0,79</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <td>0,76</td> <td>0,87</td> <td>0,99</td> <td>1,10</td> <td>1,00</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <th>Окраины города, промзоны</th> <td>0,64</td> <td>0,73</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>		Объект-аналог						Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00																																																																																																			
	Объект-аналог																																																																																																																																																												
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны																																																																																																																																																							
Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56																																																																																																																																																							
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36																																																																																																																																																							
Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19																																																																																																																																																							
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08																																																																																																																																																							
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18																																																																																																																																																							
Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00																																																																																																																																																							
Корректировка на коммуникации	1 2	0 0	<p>Рассматривая свободные земельные участки стоит учитывать что, подключение к инженерным сетям различного назначения в пределах города, не столь трудоемкий процесс. Для таких земельных участков чаще всего рассматривается возможность подключения к электросетям и водоснабжению. Соответственно так как рассматривается свободный земельный участок для определения его стоимости и объекты аналоги имеют схожую возможность подключения к коммуникациям, поправка в данном случае не принимается.</p>																																																																																																																																																										
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. На основании Справочника оценщика недвижимости-2022, том Земельные участки. Часть 2, корректировка в данном случае не потребуется.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p>Таблица 44</p> <table border="1" data-bbox="612 1662 1490 2011"> <thead> <tr> <th colspan="11">Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Площадь, сот.</th> <th colspan="10">аналог</th> </tr> <tr> <th>0-50</th> <th>50-100</th> <th>100-200</th> <th>200-300</th> <th>300-400</th> <th>400-500</th> <th>500-600</th> <th>600-700</th> <th>700-800</th> <th>800-900</th> <th>900-1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>0-50</th> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> <td>1,24</td> <td>1,28</td> <td>1,30</td> <td>1,31</td> <td>1,33</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <th>50-100</th> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> <td>1,19</td> <td>1,20</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <th>100-200</th> <td>0,87</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> <td>1,11</td> <td>1,12</td> <td>1,14</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <th>200-300</th> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,05</td> <td>1,07</td> <td>1,08</td> <td>1,09</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <th>300-400</th> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,93</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,04</td> <td>1,05</td> <td>1,06</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <th>400-500</th> <td>0,79</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <th>500-600</th> <td>0,78</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <th>600-700</th> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <th>700-800</th> <td>0,76</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <th>800-900</th> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <th>900-1000</th> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,86</td> <td>0,90</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> </tr> </tbody> </table>	Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											Площадь, сот.	аналог										0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99
Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек																																																																																																																																																													
Площадь, сот.	аналог																																																																																																																																																												
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000																																																																																																																																																		
0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34																																																																																																																																																			
50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21																																																																																																																																																			
100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15																																																																																																																																																			
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10																																																																																																																																																			
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07																																																																																																																																																			
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05																																																																																																																																																			
500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04																																																																																																																																																			
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02																																																																																																																																																			
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01																																																																																																																																																			
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00																																																																																																																																																			
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99																																																																																																																																																			

Корректировка на категорию %	1 2	0 0	<p>Вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам: ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно-разрешенным видам использования (ст.30 п.3.2. ст.37, глава 4, Градостроительный кодекс РФ); Ценообразующим фактором зачастую является тип использования (функциональное назначение) окружающей застройки. Наличие торговых центров, рынков, магазинов и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков коммерческого назначения, которые их окружают; В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже земельных участков часто используют термины типа функционального назначения, при этом продавцы, как правило, ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Соответственно поправка отсутствует. Все участки имеет одну категорию земель – земли населенного пункта, все под коммерческие застройки.</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 с оцениваемым. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - 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).

Таблица 15. Определение справедливой стоимости здания кафе

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	11 600 000	40 000 000	15 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	259,2	136	399,6	180
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	85 294	100 100	83 333
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	85 294	100 100	83 333
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-17,5%	-17,5%	-17,5%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	70 368	82 583	68 750

8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	-6,0%	9,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	70 368	77 628	74 938
10	Корректировка на тип объекта %	оценка	10,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	77 404	77 628	74 938
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	23,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	77 404	95 482	74 938
14	Корректировка на материал стен постройки, %	оценка	0,0%	0,0%	9,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	77 404	95 482	81 682
16	Корректировка на отделку, %	оценка	19,0%	0,0%	19,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	92 111	95 482	97 201
18	Корректировка на функциональное назначение, %	оценка	13,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	104 086	95 482	97 201
20	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	42%	29%	37%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,42	1,29	1,37
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,70	0,78	0,73
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,21		
24	Весовой коэффициент	-	0,32	0,35	0,33
25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	33 177	33 502	32 114
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		98 792		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		259,2		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		25 607 011		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)		25 610 000		

Таким образом, справедливая стоимость здания площадью 259,2 расположенной по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Бабушкина, д. 32, Б., определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС) в том числе и земельный участок:

25 610 000

(двадцать пять миллионов шестьсот десять тысяч) рублей

Таблица 18. Определение справедливой стоимости земельного участка

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 100 000	5 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	205	1000	1000
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	5 100	5 000
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	5 100	5 000
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,7%	-15,7%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	4 299	4 215
8	Корректировки на местоположение %	оценка	14,0%	14,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	4 901	4 805
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	4 901	4 805
12	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	4 901	4 805
14	Корректировка на наличие подъезда к участку, %	оценка	0,0%	0,0%

15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	4 901	4 805
16	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	14%	14%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,14	1,14
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,88	0,88
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		1,75	
20	Весовой коэффициент	-	50%	50%
21	Сумма весов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)	-	2 451	2 403
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		4 853	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		205	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 х стр.24)		994 896	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)		1 000 000	

справедливая стоимость земельного участка площадью 205 кв.м. расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32Б, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

1 000 000
(один миллион) рублей

Таким образом справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32 Б, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

25 610 000
(двадцать пять миллионов шестьсот десять тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ , ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	24 610 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход.

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 25 610 000 руб.
- доходным подходом: не применялся.

Целью сведения результатов используемых методов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Существует два метода согласования результатов: метод экспертных оценок и метод анализа иерархий. Метод экспертных оценок основан на личных суждениях Оценщика о весомости того или иного подхода и учитывает следующие критерии:

1. Возможность отразить действительные намерения продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений Оценщика по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

В настоящей оценке при согласовании результатов оценки не требуется, так как был применен только сравнительный подход. Полученная рыночная стоимость 1 кв м нежилого здания в размере 98 792 руб. (с учетом стоимость земельного участка), укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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:

Таким образом справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32 Б, состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

25 610 000

(двадцать пять миллионов шестьсот десять тысяч) рублей

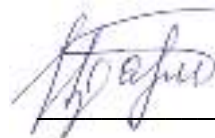
В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	24 610 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000

Эта оценка произведена на основе вышеназванных требований, условий, постановлений. Оценщик утверждает, что оценка была произведена в соответствии с применяемыми стандартами, а также, что у Оценщика не было личной заинтересованности в результатах оценки специальной стоимости.

Вывод о стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях(указанных выше при определении термина «Справедливая стоимость»). Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Проведенная оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Оценщик



/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А.

06 июня 2022 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости: <https://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>, <http://www.ankom1.ru>

8.2 Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 г №51 ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26.01.1996 г №14 ФЗ (ред. от 09.03.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
3. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. №146 ФЗ (ред. от 20.04.2021)
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 ФЗ (ред. от 02.07.2021)
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред. от 31.07.2020 г.)
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
10. Свод стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020;
11. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 26.03.2003г.;

Специальная литература:

- 12.Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
- 13.Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
- 14.Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
- 15.Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
- 16.Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
- 17.Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
- 18.Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
- 19.Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
- 20.Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2021г. под редакцией Лейфера Л.А.
- 21.Справочник оценщика недвижимости -2022 г. Том. Земельные участки. Часть 1, . Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2022 г. под редакцией Лейфера Л.А.
- 22.Справочник оценщика недвижимости -2022 г. Том. Земельные участки. Часть 2, . Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2022 г. под редакцией Лейфера Л.А.
- 23.https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalaitogovoj-stoimosti_statya.pdf
- 24.Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm_source=email

Приложение 1 Фотографии объектов оценки









Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Офисовая в ВСК

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №21840B4FC0012

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Блотакина, Блок Е, офис 308	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (встрахованная 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): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,08%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» июня 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2021 г. по «19» июня 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществлений Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	
СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. Бурятский филиал: филиал: г. Улан-Удэ, ул. Героическая, д.28	
От имени Страховщика:  А.А. Спьянов М.П. Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ	
Дата выдачи «17» июня 2021 г.	



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 001683 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 001683 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Бадамшаренова Цыганма Азуровна
Паспортные данные: Сер. #112 №493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (под подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-н, ДНТ Багульник, квартал Э, д. 5 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патрикеева, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением обязательств со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователю в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиняемого в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода, Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.5.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Бауманный пер., д. 2в, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении платежа страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь, в течение подлежащего исполнению срока обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет Страхователя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадамшаренова Цыганма Азуровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
 (Полномочия выданы директором филиала и профессиональных рисков Арбитражный С.Ю. на основании Доверенностей № 6933761-4/19 от 08.07.2019 от СПАО «Ингосстрах» и №1678/201 от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022018-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

Ф. 01/001/01 Москва 2017 г. 01-19/01/11





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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
№ 107078, г. Москва, д./л 308 | E-mail: info@rsa.ru | Web: www.rsa.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциативный член Европейской
группы оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международной комиссии
по стандартам оценки (CIVIC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Бадмыреновой Цэцэмыя Аюровна

ИНН 9701159733

о том, что Бадмыренова Цэцэмыя Аюровна

ИНН 9701159733

является членом РОО и записана в реестр в 04-е декабря 2007 г. с регистрационным номером 001683

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №222018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

Иные непрофильные заинтересованные лица сведения, содержащиеся в реестре членом саморегулируемой организации оценщиков

Место работы (полное): Общество с ограниченной ответственностью "Цирика Инфо" (ИНН 0326499191)

Стаж в области оценочной деятельности 16 лет

Общий стаж 20 лет

Информация о гражданстве (гражданств) оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" Договор №033-121121/21-0325R/77630000101/21-401681 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб, срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах" Договор №033-121121/21-0325R/77630000101/21-401681 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб, срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;

Сведения о результатах проведения РОО проверки члена саморегулируемой организации:

1. Проверка, 05.02.2013 - 06.02.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Проверка;
2. Проверка, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Проверка;
3. Проверка, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Проверка;
4. Проверка, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Проверка;

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 дисциплинарные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренним документом РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах оказания ордера на идентификацию фонда, в том же направлении утеряны документы (бездействие) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения представлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зориков

М.П.



Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком


РОССИЯ ОБЩЕСТВО

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: 01.08.2013 г.

Документы-основания:
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №2 от 29.03.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 29.03.2010 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации:
1728-94197902.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU04302000-54 от 12.05.2011 г. Орган
выдачи: Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Селена". 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:
Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 259,2 кв.м. Инвентарный номер: 913.
Литер: А,А1. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б

Кадастровый (или условный) номер:
03:24:000000:51293

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
01.08.2013 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/243/2013-453

Регистратор:  / Дампилова Е. В. / 

03-АА 367529 

ФГИС ЕГРН
Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

На основании запроса от 19.03.2018 г., поступившего из рассылки от 20.03.2018 г., сообщаем, что согласно заявке Бюро по государственному реестру недвижимости:

Заявка		код объекта недвижимости	
Лист № _____	Регистр Л. _____	Всего листов выписки Л. _____	Всего листов выписки: _____
29.03.2018 М		03:24:000000:51293	
Кадастровый номер:		03:24:000000:51293	
Емлер кадастрового квартала:		03:24:000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.06.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер: 03:23:000000:47/2004-000263	
Адрес:		670000 Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бобушкина, д. 32Б	
Площадь, м²:		259,2	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Керамическая	
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1987	
Кадастровая стоимость, руб.:		418763,52	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		полномочь	
		инициалы, фамилия	



Листов 1

Записка на Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристистиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2018 г., сообщаем, что согласно записки Единого государственного реестра недвижимости:

Данные:

Лист № _____ Раздела 1.1. Всего листов раздела 1.1. _____ Всего листов записки: _____

20.03.2018 № _____

Кадстровый номер: _____ 03:24:000000:51393

КОПИЯ
ВЕРНА



Кадстровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадстровые номера помещений, зданий, частей, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадстровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадстровый номер образованного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о количестве объектов недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Сведения о количестве объектов недвижимости в составе одного недвижимого комплекса:	
Кадстровый номер земельного участка, если имеется в составе одного недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в реестре объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельная, ранее учтенная"
Особые отметки:	Сведения о недвижимости, подлежащие эскроу, в том числе поданных эскроу имеют статус «Акт эскроу введена государственная регистрация». Право (отчуждение права, ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости о предоставлении эскроу, властями эскроу, в том числе поданных эскроу отсутствуют. Сведения эскроу для эскроу раздела 5.1 отсутствуют. Сведения эскроу для эскроу раздела 6 отсутствуют. Сведения эскроу для эскроу раздела 6.1 отсутствуют. Сведения эскроу для эскроу раздела 7 отсутствуют. Сведения эскроу для эскроу раздела 8 отсутствуют.

Получатель выписки:	
Государственный регистратор	ФИО С.И.П.И.
владельца недвижимости	индивидуальное предпринимательство, физическое

М.П.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕКИН В.В.

Листов 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	всего объектов недвижимости		
Лист № 20.03.2018 № 03-03/2018/001-51293	Всего листов раздела 2.1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Катастровый номер: 03-24-000000-51293			
1. Правообладатель (правообладатели):	Выделительное предприятие с/х-предприятия «Солны», данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов квартирных индивидуальных жилых домов в составе многоквартирных домов и счетов домохозяйства выделительных домов		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 03-03-01/243/2013-433 от 01.08.2013, доля в доле 1/1		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:	доверительное управление, доверительное управление		
дата государственной регистрации:	01.08.2013		
номер государственной регистрации:	03-03-01/082/2010-324		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 01.08.2013 по 01.09.2024		
3.1.1. вид:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Филио Трейд Эстейт Менеджмент", ИНН: 7706671050		
3.1.2. вид:	Представительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом под управлением "Систем" от 02.11.2009 г.		
3.1.2. вид:	аренд., Весь объект		
дата государственной регистрации:	30.03.2017		
номер государственной регистрации:	03-24-000000-51293-03/001/2017-3		
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2. вид:	Общество с ограниченной ответственностью "Клото-Буржис", ИНН: 0326-89683		
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды №С-29 от 17.03.2017 г.		
Государственный регистратор	полное наименование должности		подпись
		подпись, фамилия	

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕФИМЕНКО В.В.



М.П.

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов участка: _____
20.03.2018 № _____		03:24:0000000:51293	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2. Данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. на зарегистрировано	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3. 3.2.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		03:24:0000000:51293-03:0012017-4	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
5. Заселены в судимость по акте право требования:		Область с ограниченной ответственностью "ПНТРО", ИНН: 0323374109	
6. Сведения о заложенности в отношении зарегистрированного права:		Договор субаренды №1 от 17.03.2017 г	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют	
9. Предпринятые и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о приостановлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отозванных права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягченных зречем без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВГЕНИЙ В. В.

КОПИЯ
ВЕРНА

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное БТИ»
 Федеральное бюро технической инвентаризации объектов недвижимости
 Филиал по Республике Бурятия
 Федеральное бюро технической инвентаризации объектов недвижимости

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание
(кадастровый учет)
Кафе "Киното"
(инвентарный, кадастровый)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Улан-Удэ
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Улан-Удэ
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
Номер дома	наименование	Бобушина
		326
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А.А.	
Иное описание местоположения	Октябрьский район	

Сведения о ранее произведенной инвентаризации на технический учет

Инвентарный номер	913
Кадастровый номер	

История учета государственного технического учета в Едином государственном реестре объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____ № _____ от _____ сентября _____ 201 ____ года

Руководитель ОФУ



(Handwritten signature)

Руководитель группы
 Чугансаров Н.П.



I. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование собственника объекта недвижимости	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая о правильности записи
01.09.2010	Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена"	Свидетельство о государственной регистрации права от 09.04.2010 г. 03-АА 623313	1	Нельма И.С.

II. Экспликация земельного участка - кв.м.

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	Фактически	Застроенная	Незастроенная площадь	Озелененная	Прочая	в т.ч. асфальт
		227,2				

III. Благоустройство здания - кв.м.

воздуховод	канализация	отопление						горючие материалы	ванна	газо-снабжение	электрооборудование	лифты (шт.)	
		от ГВС	от тепловой (энергетической)	от собственной котельной	от АГВ	печное	от электричества					электрическое	механическое
259,2	259,2	259,2					259,2				259,2		



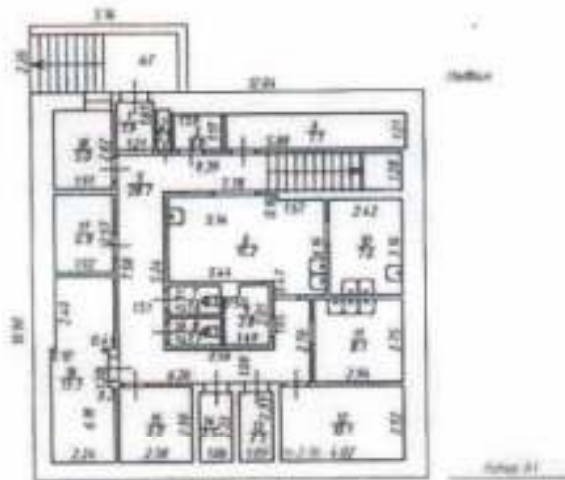
IV. Общие сведения

Назначение Нежилое здание
 Наименование Кафе "Киото"
 Использование Кафе "Киото"
 Количество мест _____
 а) _____
 б) _____
 в) _____
 г) _____
 Примечание: Общая полезная площадь изменилась в связи с реконструкцией.

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
A	Основное	$12,94 \times 14,43$	186,7	3,25	607
A ₁	Подвал	$12,90 \times 12,84$	165,6	2,81	465
A ₁ -a ₁	тамбура	$3,86 \times 1,53 + 4,83 \times 2,11$	16,1		
a ₂	вход в подвал	$2,26 \times 5,14$	11,6		
a ₁ -a ₄	крыльцо	$2,35 \times 1,28 + 4,34 \times 2,11$	12,2		
a ₅	вент. камера	$0,66 \times 0,97$	0,6		
		Итого:	392,8		





№ документа	№ документа
№ 200	№ 200
Бобушкин А. С.	
03.08.10	Ильина Ольга -
03.08.10	Чугаева

Экспликация к плану строения
Улицы: Бабушкина



Дата записи	Этаж по плану	Этаж	№ помещения	№ комнаты по плану	Назначение помещения	Общая площадь					Внутренняя площадь помещения			
						общая	эксплуатационная	жилая	нежилая	прочая				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
03.09.2010	А ₁	подвал	1	1	коридор	1,9			1,9			2,36		
				2	вент. камера	0,5						0,5		
				3	эл. щитовая	1,9							1,9	
				4	склад	7,1							7,1	
				5	коридор	28,7					28,7			
				6	цех	15,2							15,2	
				7	сан. узел	1,6					1,6			
				8	сан. узел	1,7					1,7			
				9	мочевая	2,8					2,8			
				10	цех	7,6							7,6	
				11	цех	8,1							8,1	
				12	кабинет	10,1							10,1	
				13	холод. камера	2,5							2,5	
				14	холод. камера	2,5							2,5	
				15	склад	6,0							6,0	
				16	теплоузел	13,3							13,3	
				17	подсобное	4,9						4,9		
				18	кабинет	5,0							5,0	
					Итого по подвалу:	121,4		41,6		79,8				
	А	1	1	1	гардероб	2,6		2,6			2,53			
2				коридор	5,0		5,0							
3				сан. узел	1,4		1,4							
4				сан. узел	2,8		2,8							
5				кафе	98,4					98,4				
6				татаки- зал	12,0					12,0				
7				мочевая	3,6					3,6				
8				подсобное	1,0					1,0				
9				коридор, лестн. клетка	11,0					11,0				
					Итого по 1 эт.	137,8		27,4	110,4					
					Всего по зданию:	259,2		69,0	110,4	79,8				

VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера А Год постройки 1987 Число этажей 1
 Группа капитальности Ремонтопригодная 2016 г.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (показатели трещины, сколы и т.д.)	Удельный вес по объёму	Площадь в % к общей площади	Удельный вес к общей стоимости, %	Износ в %	№ оценки в отчёте № 165-1/22	Техническое состояние	
								классов	в процентах
Фундаменты	бетонные блоки	хорош				15			
наружные и внутренние стены	кирпичные	хорош				15			
перегородки	гипсокартонные					0			
Перегородки	Медельные	железобетонные плиты				15			
	Междуплиточные								
	подвальные								
Крыши	металлические					0			
Полы	бетонные, клеевые, линолеум					0			
Двери	Окна	стеклянные				0			
	Двери	деревянные, металлопластиковые				0			
Внутренняя отделка	гипсокартон, окраска, натяжной потолок, ламинат					0			
Наружная отделка	штукатурка, окраска, облицовка СМЛ					0			
Санитария и инженерно-технические	Отделочные	да (центральная)							
	Вентиляция	да (централизованная)							
	Канализация	да (централизованная)				0			
	Газ	да							
	Электроснабжение	да				0			
	Тепло								
	Телевидение								
	Высокочастотное	да							
	Лифты								
	Услуги	да	хорош				15		
Прочие работы	крыльцо, тамбур					0			
		Итого							

Процент износа (стр. № 100)

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{износ}}{100} \times 100$



VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литер: А₁ Год постройки: 1987 Число этажей: Пятиэтаж
 Группа конструктивных элементов: Вид внутренней отделки:

Иллюстрация конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетв. в т.д.)	Удельный вес по площади	Нарушения в элементах ввиду в эксплуатации	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ в %	% износа в ст. пр. 99*100	% износа в ст. пр. 7*100	Техническое состояние	
									Итого ст.	Итого пр.
Функционеры										
наружные и внутренние стены	бетонные блоки	хорош				15				
перегородки	каркасные, гипсовкартонные	хорош				5				
Перегородки	Чердачные									
	Междуэтажные									
перегородки	вспомогательные плиты	хорош				12				
Крыши										
Полы	бетонные, плиты					0				
Окна	стеклянные					0				
	деревянные	деревянные				0				
Внутренняя отделка	гипсокартон, окраска, полиэфирный интелок, лафес					0				
Парусная отделка										
Состояние и конструктивные элементы	Отделочные материалы	ламинированные								
	Водосточные	д/д								
	Канализационные	д/д								
	Теплоизоляция	д/д								
	Печи									
	Электротехника	д/д				0				
	Газовые									
	Телефоны									
	Вентиляционные	д/д								
	Другие работы	ввод в эксплуатацию					0			
		Итого:								

Принятый износ ст. пр. 99*100
 Принятый износ пр. 7*100 по формуле: удельный вес (ст. пр. 7)



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера	УЛ. метр по таблице	поправка	УЛ. метр с поправками	Литера	УЛ. метр по таблице	поправка	УЛ. метр с поправками	Литера	УЛ. метр по таблице	поправка	УЛ. метр с поправками
Фундамент												
стены и перегородки												
перекрытия												
крыши												
полы												
проемы												
отдел. работы												
электроустановка												
прочие работы												
Итого:												
Наименование конструктивных элементов	Литера	УЛ. метр по таблице	поправка	УЛ. метр с поправками	Литера	УЛ. метр по таблице	поправка	УЛ. метр с поправками	Литера	УЛ. метр по таблице	поправка	УЛ. метр с поправками
Фундамент												
стены и перегородки												
перекрытия												
крыши												
полы												
проемы												
отдел. работы												
электроустановка												
прочие работы												
Итого:												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Асбестоцемент	Итого	Итого	Стоимость	Поправки к стоимости (коэффициенты)				Стоимость	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						уменьш. по группам	увелич. по группам	уменьш. по группам	увелич. по группам				
A	Основание												
A ₁	Полная												



XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Длина	Назначение ограждений и сооружений	Материал конструкции	размеры		площадь, м ²	объем, м ³	Наборная	Назначение	высота	тип ограждения (контракт на ограждение)	материал покрытия	расчетная стоимость в руб.	фактическая стоимость в руб.
			длина (м)	ширина (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В период какого года	Основная структура		Служебная структура		Сооружения		Итого	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная

* 03 * сентябрь 2010 г.
* 03 * сентябрь 2010 г.

Исполнил: Падина И.С. [подпись]
Проверил: Чуруманова Н.П. [подпись]

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	-	-	200 г.	-	-	2000г.
Обладатель						
Проверка						



К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА

п.9. Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос) на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации. По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации осуществляется государственный технический учет в связи с изменением данных характеристик и выдается кадастровый паспорт, содержащий уточненные сведения о таком объекте.
(Постановление Правительства РФ от 04.12.2000 г. №921, п.9 в ред. Постановления Правительства РФ от 30.04.2009 г. №381)



Руководитель группы
Чугуникова Н.Г.

Прочитать и
подписать на
7 листе



Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Республике Бурятия
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 30.01.2024, поступившего на рассмотрение 30.01.2024, сообщаем, что согласно выписке
 Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
30 января 2020г. № КУВМ-001/2020-1756517			
Кадастровый номер:	03:24:033904:8		
Номер кадастрового квартала:	03:24:033904		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.09.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Здание магазина. Почтовый адрес ориентира: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Быховкина, дом 32 Б.		
Площадь, м2:	205 +/- 5,01		
Кадастровая стоимость, руб.:	2666863,45		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Общественное питание		
Стигусе записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Пермякова Елена Яковлевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН: 7706671050		




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Серийный номер сертификата:	15818630327586415163549751447141454244855
Кому выдан: ФБсреестр Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
30 января 2020; № КУВН-001/2020-1756517			
Кадастровый номер:		03:24:033904:8	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 03-03-01/082/2010-325 09.04.2010 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.03.2017 15:09:23	
	номер государственной регистрации:	03:24:033904:8-03/001/2017-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.06.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Каюло-Бурагния", ИНН: 0326489683	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № С-29, Выдан 17.03.2017	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.04.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	03-03-01/082/2010-325	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.02.2010 по 01.09.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Филиал Трейд Эссет Менеджмент" ИНН: 7706671050, ОГРН: 1077760969879, контактная информация: Россия, Московская область, г. Троицк, Савельевый бульвар, дом №15	
	основание государственной регистрации:	Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена", Выдан 02.11.2009	
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Кому выдан МБс-реестр Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020			
Серийный номер сертификата:		1381869032758641516354974434410416595	

Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
30 января 2020г. № КУВН-001/2020-1756517		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 03:24-033904:8			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	17.04.2017 15:16:44	
	номер государственной регистрации:	03:24-033904:8-03/001/2017-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.04.2017 по 30.06.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НИПРО", ИНН: 0323374109	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № 1, Выдан 17.03.2017	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 15818590327586415163549741104261025418595

Кому выдан: М.Ф.Бсрестр

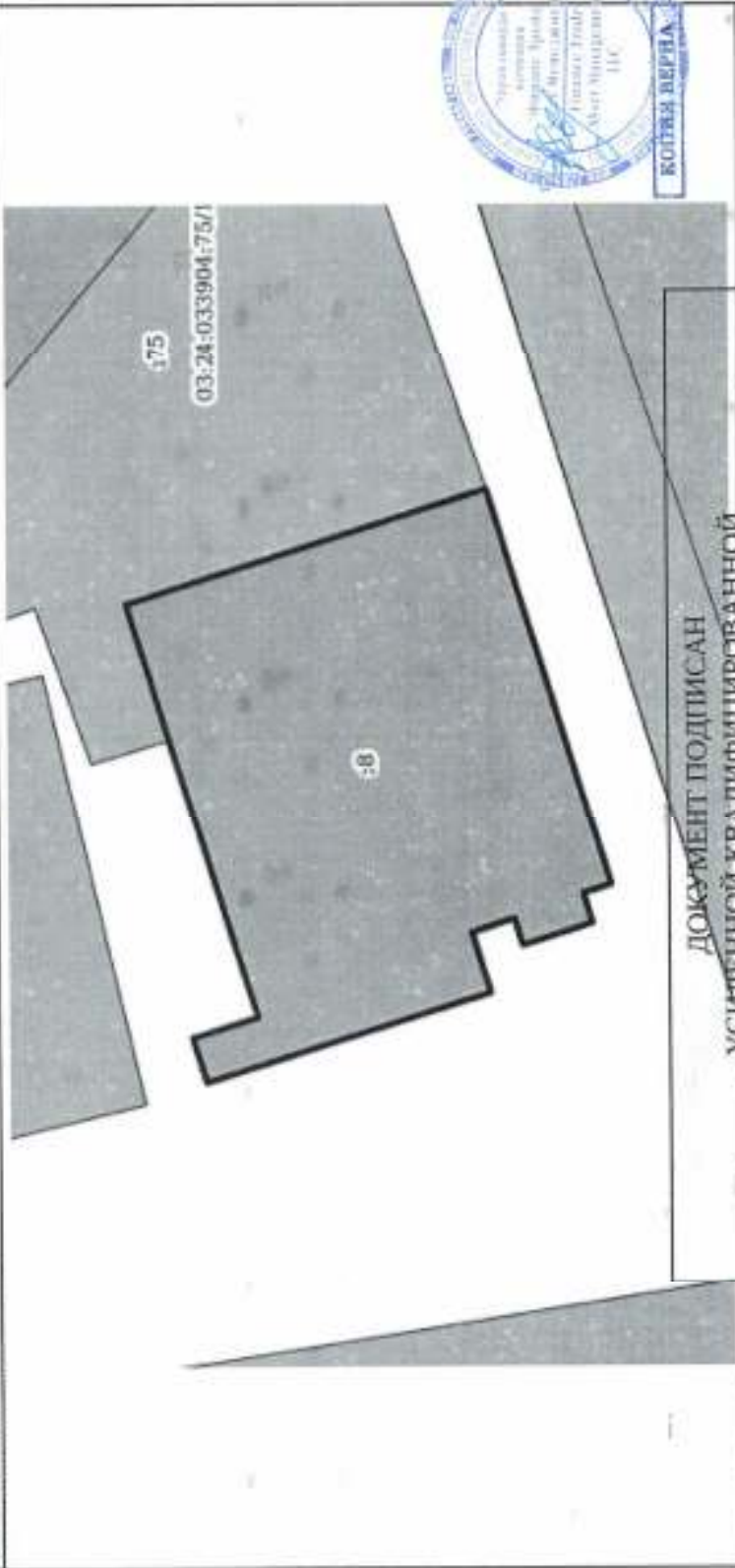
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
30 января 2020г. № КУВН-001/2020-1756517		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 03:24:033904:8			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:200	
Мелочные обозначения:	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСМЕРЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Серийный номер сертификата:	15818690322586415163549784524761925848595
Кому выдан: Фбсреестр	
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020	

Продолжение, пронумеровано
листами

Генеральный директор
Иванов Иван Иванович 200 90 -
ПОДПИСЬ



КОПИЯ ВЕРНА

ФБУ «Минифункциональный центр Республики
Удмуртия по предоставлению государственных и
муниципальных услуг»
МФЦ: МФЦ г. Улан-Удэ
Документ صادر: Бодьосотыг Галинэ Юрийэ
Дата: 05.02.2020 13:46
Адрес: г. Улан-Удэ, ул. Коммунальн. Т.А.

МОМ ДОКУМЕНТЫ
ГБУ ДОКУМЕНТЫ
Дата: 05.02.2020 13:46
Подпись: [Signature]

Продублировано, пронумеровано
ли листях
Следствие
Решение № 400-2
подпись
ГБУ ФНО
Алтай
Алтайский край

ГБУ «Мультифункциональный центр Республики
Бурятия по предоставлению государственных и
муниципальных услуг»
МФЦ: МФЦ г. Улан-Удэ
Документ صادر: Баянвестных Галина Юрьевна
Дата: 05.02.2020 13:46
Подпись: [подпись]
Адрес: г. Улан-Удэ, ул. Троицкая, д. 11а

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ.


ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/269395517

16 мар, 14:56 16 просмотров, 0 за сегодня


Торговая площадь, 136 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Терешковой, 26А [На карте](#)

В избранное



12 фото




136 м² -1 из 5 Занято до фев 2022

Площадь Этаж Помещение

продам или сдам в долгосрочную аренду нежилое помещение (бывший магазин "Сантехмаркет"). Отличный трафик и выручка. В этом же доме магазин Либерти. Рядом остановка общественного транспорта "Саяны" и бизнес-центр "Гранат". Дополнительно к площади есть 20 кв.м складского помещения. Отдельная дверь для разгрузки со двора, отдельный вход для клиентов с улицы. Евроремонт. Помещение теплое. Центральной водоснабжение, водоотведение и отопление. Установлены счетчики на ГВ и ХВ, электросчетчик.

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

[Позвонить](#)


Войдите или зарегистрируйтесь

11 600 000 ₽
85 295 ₽ за м²

+7 902 563-10-24

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан.И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

ID 86541765




Реклама
Строим Стильные дома по технологии Фахверк. Смотрите!
logworks.ru
[Узнать больше](#)

Реклама
Отливки из бронзы от 5 000 ₽
metalloprokat.online
[Купить](#)

Реклама
Откройте свою кофейню по франшизе Do.Vro
dobro-coffee.turbo.site
[Узнать больше](#)

→ ↻ <https://elan-udc.spgi.com/commerce/6815663/>

Фотографии (43) | Описание | Характеристики | История | Жалобы

Посмотреть 42 фотографии


Свободное назначение, 399.6 м²
 Центр города, ул. Банзарова
[На карте](#)

40 000 000 ₽
 100 100 ₽/м²
 Информация об объекте и услуге тут

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание
 Номер: 103522 | 40 м² просмотреть

Продается отдельно стоящее 2-х этажное кирпичное здание на Банзарова, просторное помещение с витринами-окнами. На 1 этаже располагается действующий цеховой бизнес, 1-2 этажи подготовлены для работы кафе. Общая площадь 399,6 кв.м. В помещении сделан ремонт, есть несколько мелких точек. Проведены ремонтные работы на фасаде. Планировка здания полностью подходит под кафе, можно оборудовать кухню и оборудование, есть мангальная зона, а также под любое другое назначение, такое как салон красоты, офис, магазин и др. Оборудован полкой, Зарплата!



Настеренко Людмила Владимировна
 +7 964 405-79-88


Возможность владения и мы вам предлагаем

+7 300 300 300 300

[Позвоните мне](#)

Справочная информация и оплата услуг по телефону



Связаться и мессенджерами



→ ↻ <https://elan-udc.spgi.com/commerce/5216726/>

Валерий | Денис | Юлия | Владимир | Ольга | Мария | Стас | Сергей | Сергей | Елена | Виктория | Людмила | Дарья

Фотографии (18) | Описание | Характеристики | История | Жалобы

Посмотреть 15 фотографий

Торговое помещение, 180 м²
 40 квартал, ул. Тобольская
[На карте](#)

15 000 000 ₽
 83 333 ₽/м²
 Информация об объекте и услуге тут

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание
 Номер: 270032 | 40 м² просмотреть

Здание 2-х этажное кирпичное отдельно стоящее здание, расположенное по ул. Тобольской 45 Д. Здание имеет 2 входа и свободную планировку. Высокое потолки, качественное оборудование. Высокая качественная отделка помещений. Удобная парковка и свободная планировка помещений. Подходит для размещения под магазин, кафе, ресторан, центральный вход и парковка. Есть возможность подкатки в автобусную остановку, проведение полки. Доставка товаров в здание, вывоз мусора и обслуживание.



Афанасьев Егор Михайлович
 +7 964 405-36-85


Возможность владения и мы вам предлагаем

+7 300 300 300 300

[Позвоните мне](#)

Справочная информация и оплата услуг по телефону

Связаться и мессенджерами



Улан-Удэ - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промышленные

Участок 10 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#) 27 мая в 21:17

5 100 000 Р

510 000 Р за сотку
или [предложить свою цену](#)

Купить в рассрочку.
[Подробнее](#)



Об участке

Площадь: 10 сот.

8 983 330-68-65

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, посёлок Верхняя Берёзовка
р-н Железнодорожный

[Скрыть карту](#)



[Написать сообщение](#)

Отправка за несколько минут

Пользователь

Частное лицо

Земельный вклад - 8 кг СО₂

[Подписаться на продавца](#)

№ 2339386074, 📞 153 (+1)

Описание

Продаю участок под коммерческое использование (кафе, гостиница, магазин), первая линия

ulan-ude.dian.ru/sale/commercial/196681268/

Недвижимость в Улан-Уде · Коммерческая · Продажа коммерческих земель в Улан-Уде · Октябрьский

26 мар, 11:20 · 291 просмотр, 0 закладки

Коммерческая земля, 10 сот.

Бурятия респ., Улан-Уда р-н Октябрьский, Забайкальская ул. №100/1

Выбрано

5 000 000 Р +
500 000 в 10 сот.

+7 950 391-48-69

Прозвоните продавца, уточняйте подробности (E-mail и адрес)
отправив заявку

Написать, позвонить

Типы

10,0 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Участок под строительство магазина, расположен на первой линии прямо на автобусной остановке "100 квартал", без строений.

История

Продажа турбаны на Аптае! 2,8 га
Площ: 703 кв. м
E-mail: [email]

Технические характеристики

Электричество Есть, по границе участка

Бурятия респ., Улан-Уда, р-н Октябрьский, Забайкальская ул.

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Комм. земля

Доконструктор

Забайкальская ул.

Титан

Современная

Академическая ул.

ЦТК Zoom

Ул. Рынчина

Центр один ЦТК

Яндекс условия использования Яндекс

Экспорт Печать Пожаловаться