

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор



А.Ю. Исаева

« 03 » _____ ноября _____ 2022 г.



ОТЧЕТ № Н-22-171055

об оценке рыночной стоимости объектов
недвижимого имущества – нежилые помещения в
количестве 21 ед., расположенные по адресу:
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская
д. 60Б/1, д. 60Б/2.

Москва, 2022 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Договором № Н-22-171055 от «17» октября 2022 г. об оказании услуг по оценке.

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным Оценщиком Исаевой Анной Юрьевной.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объектов оценки. Результат оценки предполагается использовать для реализации на торгах.¹

Объектом оценки являются нежилые помещения общей площадью 648,9 кв. м, расположенные по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская д. 60Б/1, д. 60Б/2.

Для указанных целей, в отношении объекта оценки, в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 17 октября 2022 года, была установлена рыночная стоимость с учетом округления в размере:

Рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 648,9 кв. м, расположенных по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская д. 60Б/1, д. 60Б/2, составляет с учетом НДС: 20 957 822 (Двадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот двадцать два) рубля
или без учета НДС: 17 464 600 (Семнадцать миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи шестьсот) рублей

Пообъектные результаты оценки:

№ пп	Наименование	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
1	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2269, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 3	1 297 783	1 081 500
2	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2287, площадь 26,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 6	849 167	707 600
3	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2245, площадь 20,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 8	669 720	558 100
4	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2252, площадь 55,3 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 15-16	1 772 033	1 476 700
5	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2241, площадь 32,7 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 14	1 047 839	873 200
6	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2342, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 18	1 297 783	1 081 500
7	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2337, площадь 32 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 17	1 025 408	854 500
8	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2305, площадь 35,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 13	1 137 563	948 000

¹ В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№ ПП	Наименование	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
9	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2309, площадь 25,2 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 9	807 509	672 900
10	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2388, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	570 384	475 300
11	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2360, площадь 39,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 15	1 300 620	1 083 900
12	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2381, площадь 22,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 9	720 394	600 300
13	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2397, площадь 32,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 20	1 046 364	872 000
14	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2328, площадь 24,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	788 283	656 900
15	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2464, площадь 35,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 6	1 160 453	967 000
16	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2450, площадь 27 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 12	880 119	733 400
17	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2462, площадь 27,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 17	883 379	736 100
18	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2441, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 3	580 227	483 500
19	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2423, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 1	1 320 179	1 100 100
20	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2431, площадь 33,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 18	1 101 779	918 100
21	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2433, площадь 21,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 10	700 836	584 000
Итого		20 957 822	17 464 600
В том числе:			
Помещения, расположенные по адресу: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1		9 694 350	8 078 400
Помещения, расположенные по адресу: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2		11 263 472	9 386 200

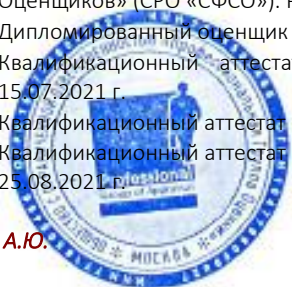
Генеральный Директор

Исаева А.Ю.

Оценщик I категории, MRICS:

- Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Регистрационный №407;
- Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП № 517065);
- Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 024897-1 от 15.07.2021 г.
- Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» №032483-3 от 24.12.2021 г.
- Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №028628-2 от 25.08.2021 г.

Исаева А.Ю.



СОДЕРЖАНИЕ

1.	КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ	- 6 -
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ДОГОВОРА НА ОЦЕНКУ	- 9 -
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	- 11 -
3.1.	ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	- 11 -
3.2.	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	- 12 -
3.3.	ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬЮ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ - 13 -	
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	- 14 -
5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	- 15 -
5.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	- 15 -
5.2.	РЕКВИЗИТЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	- 15 -
5.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	- 15 -
5.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, И ВЕЛИЧИНА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	- 16 -
5.5.	ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА И НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (ИСПОЛНИТЕЛЯ) И ОЦЕНЩИКА	- 16 -
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	- 18 -
6.1.	ЮРИДИЧЕСКОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	- 18 -
6.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 19 -
6.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 35 -
6.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	- 37 -
6.5.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	- 37 -
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	- 39 -
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	- 41 -
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	- 41 -
8.1.1.	Основные показатели развития экономики России 2016-2021 гг.....	- 41 -
8.1.2.	Ключевые события I кв. 2022 г.	- 43 -
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	- 46 -
8.3.	ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРИТ-РИТЕЙЛА В РОССИИ В 2022 Г.....	- 47 -
8.4.	ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. УЛАН-УДЭ	- 49 -
8.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	- 50 -
8.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	- 53 -
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.- 54 -	
9.1.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	- 54 -
9.2.	ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	- 55 -
9.3.	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	- 55 -
9.4.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ УЛУЧШЕНИЙ	- 57 -
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 59 -
10.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	- 59 -
10.1.1.	Общие положения.....	- 59 -
10.1.2.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	- 59 -
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	- 73 -
10.2.1.	Методы оценки.....	- 73 -
10.2.2.	Определение величины рыночной ставки аренды и потенциального валового дохода для оцениваемых помещений.....	- 74 -
10.2.3.	Определение величины недозагрузки помещений объекта оценки и действительного валового дохода	- 83 -
10.2.4.	Определение операционных расходов и величины чистого операционного дохода	- 83 -
10.2.5.	Определение коэффициента капитализации.....	- 84 -

10.2.6 Расчет рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода	- 84 -
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	- 87 -
12. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	- 90 -
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	- 92 -
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	- 93 -
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....	- 94 -
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	- 109 -
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	- 120 -

1. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

О компании

Компания ООО «Профессиональная Группа Оценки» ведет свою деятельность в качестве экспертной организации с 04.02.2004 года.

По итогам 2018-2020 года ООО «Профессиональная Группа Оценки» вошла в топ-10 и заняла 6, 8 и 10 место в рэнкинге делового потенциала оценочных компаний РФ, проводимым RAEX-Аналитика и 2 место по итогам 2020 года в рейтинге наиболее стратегической оценочной компании России, проводимом журналом «Экономические стратегии».

С 2007 года наша компания ежегодно участвует в рейтинге компаний, проводимом экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компанией «ЮНИПРАВЭКС». По результатам многолетней работы ООО «Профессиональная Группа Оценки» присвоен рейтинг А+++ 1+++ 1+++ [%]. Компания удостоена наград «Золотой сертификат» (3 раза) в номинации оценка, консалтинг и судебная экспертиза, «Большая золотая медаль ЮНИПРАВЭКС» (2 раза), дипломов лауреата Международной и Национальной премии в области оценки и судебной экспертизы.

Профессиональная деятельность компании застрахована на сумму 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

Руководство

Генеральный директор ООО «Профессиональная Группа Оценки» Анна Исаева является членом СРО «Федерация специалистов оценщиков», входит в Президиум Экспертного совета СРО и является заместителем председателя дисциплинарного комитета СРО. Анна также является членом рабочего органа совета по оценочной деятельности по стратегии развития оценочной деятельности при Министерстве экономического развития России.

С июня 2019 года Анна выбрана экспертом в комиссию по оценке бизнеса и комиссию по оценке недвижимости при апелляционном органе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

Заместитель генерального директора ООО «Профессиональная Группа Оценки» Ирина Комар является членом правления и входит в состав экспертного совета Ассоциации СРО «НКСО. Ирина, также является членом Правления RICS в России и СНГ, председателем Подкомитета МТПП по судебно-оценочной экспертиз, членом Совета Союза «Финансово-экономических судебных экспертов», экспертом pro bono при Уполномоченном по защите прав предпринимателей города Москвы.

С июля 2018 года по настоящее время Ирина Комар входит с Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ.

Команда

Среди штатных сотрудников ООО «Профессиональная Группа Оценки» 6 оценщиков имеют статус экспертов СРО, а по количеству квалификационных аттестатов у сотрудников компания входит в топ-10 оценочных компаний России (рейтинг Appraiser.RU). В штате компании есть как эксперты, имеющие диплом по оценке, так и специалисты получившие дипломы судебных экспертов в ведущих ВУЗах РФ (МГЮА им.О.Е.Кутафина, Московский Государственный Строительный Университет, Российский Государственный Университет Правосудия).

Среди ведущих сотрудников нашей компании есть члены RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors (Королевского общества сертифицированных экспертов в области недвижимости (Великобритания)), а также прошедшие обучение по программе оценки бизнеса и нематериальных активов (на английском языке), успешно сдавшие экзамен и являющиеся членами ассоциации IACVA (в настоящее время – IACVS), и имеющие сертификаты International Certified Valuation Specialist (ICVS), а также члены судебно-экспертного сообщества The Chartered Society of Forensic Sciences (Великобритания).

Ведущие сотрудники нашей компании входят в рабочие органы и апелляционную комиссию при Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, экспертные и методические советы оценочных СРО, являются авторами и соавторами учебников, научных статей, методических рекомендаций.

Государственные аккредитации

Наша компания успешно проходила открытые квалификационные отборы и аккредитована в государственных корпорациях: ВЭБ.РФ, ГК «Росатом», ГК «Ростех», Арбитражный суд г. Москвы, Арбитражный суд Калининградской области, Фонд развития промышленности, ПАО Банк ТРАСТ, Агентство по страхованию вкладов (АСВ).

Сотрудничество с банками

Мы успешно сотрудничаем с рядом банков: ВЭБ.РФ, DeltaCredit (за годы сотрудничества получено Свидетельство о признании за мастерство и профессионализм), ЮниКредит Банк, Московский кредитный банк (МКБ), ПАО Банк «Возрождение», ПАО АКБ «Связь-Банк» ПАО «Промсвязьбанк», ПАО Банк ФК «Открытие», ПАО «Банк Траст», Банк Москоммерц, АКБ «Трансстройбанк», Еврофинанс Моснарбанк и другими.

В настоящее время ООО «Профессиональная Группа Оценки» **оказывает следующие виды услуг:**

✓ **ОЦЕНКА**

- Оценка бизнеса, пакетов акций, долей в ООО, паев в инвестиционных фондах.
- Оценка коммерческой недвижимости (street retail, ТЦ, ТК, ТРК, БЦ и офисы, складская и индустриальная недвижимость, многофункциональные объекты, гостиницы и базы отдыха).
- Оценка земельных участков коммерческого назначения (земли промышленности, с/х земли, земельные участки под реализацию девелоперских проектов, земли населенных пунктов).
- Оценка инвестиционных проектов (строительство ТЦ, ТРК, БЦ, логистических комплексов, жилых микрорайонов, коттеджных поселков).
- Оценка нематериальных активов (товарных знаков, ноу-хау, патентов, гудвилла, технологий, авторских прав, объектов интеллектуальной собственности).
- Оценка машин и оборудования (технологические комплексы и линии, уникальное и серийное оборудование).
- Переоценка основных средств.
- Оценка по международным стандартам: МСО (IVS), РИКС (RICS). Подготовка отчета об оценке на русском и английском языках.

✓ **БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ, ТЭО, ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ И КОНСАЛТИНГ**

- Разработка бизнес-планов, ТЭО.
- Анализ эффективности инвестиционных проектов (NPV, IRR, PI).
- Выбор и обоснование наилучшего и наиболее эффективного использования объекта (Best Use).
- Анализ финансового состояния предприятия (финансовая устойчивость, ликвидность, деловая активность, рентабельность, вероятность банкротства).

✓ **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

- Определение действительной стоимости доли при выходе участника из ООО.
- Определение стоимости 1 акции при выкупе.
- Оспаривание кадастровой стоимости в суде.
- Раздел имущества супругов по суду.
- Имущественные споры.
- Определение величин ущерба, убытков или упущенной выгоды.
- Выявление наличия признаков преднамеренного банкротства.

✓ **СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

- Определение объемов, стоимости и качества выполненных работ.
- Анализ проектной и сметной документации.
- Определение стоимости работ и материалов, необходимых для устранения ущерба вызванного заливом/пожаром/обрушением.
- Определение стоимости объекта при изъятии, выкупе, сносе.

- Определение капитальности объекта, выявление признаков отнесения объекта к недвижимости.
- Раздел домовладений.

Ежегодно наша команда оценивает порядка 3000 объектов недвижимости и имущественных комплексов, более 50 объектов бизнеса, участвует в судебных экспертизах. Более полную информацию о нашей компании Вы найдете на нашем корпоративном сайте www.pgo.ru.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ДОГОВОРА НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 648,9 кв. м, расположенные по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская д. 60Б/1, д. 60Б/2
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2269, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 3 2. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2287, площадь 26,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 6 3. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2245, площадь 20,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 8 4. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2252, площадь 55,3 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 15-16 5. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2241, площадь 32,7 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 14 6. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2342, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 18 7. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2337, площадь 32 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 17 8. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2305, площадь 35,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 13 9. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2309, площадь 25,2 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 9 10. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2388, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2 11. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2360, площадь 39,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 15 12. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2381, площадь 22,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 9 13. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2397, площадь 32,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 20 14. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2328, площадь 24,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2 15. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2464, площадь 35,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 6 16. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2450, площадь 27 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 12 17. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2462, площадь 27,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 17 18. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2441, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 3 19. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2423, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 1 20. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2431, площадь 33,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 18 21. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2433, площадь 21,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 10
Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Подробное описание приведено в п. 6 настоящего Отчета.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Владелец имущественных прав	Михеев Александр Траисович
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценка выполняется без учета обременений
Цель оценки	Определение стоимости, вид которой определяется в настоящем задании на оценку (п. 6 настоящего Приложения) с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2).
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для реализации на торгах. В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Применяемые ограничения и пределы полученной итоговой стоимости в рамках настоящего Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку.
Вид определяемой стоимости объекта в оценке	Рыночная стоимость Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
Дата оценки	17 октября 2022 года

Денежная единица для измерения стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО №1)
Требования к отчету об оценке	Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и федеральными стандартами оценки
Используемые в Отчете стандарты оценки	<p>Настоящая оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями, в действующей редакции на дату оценки).</p> <p>Оценка также выполнена в соответствии со следующими стандартами и правилами оценочной деятельности:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; 2. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; 3. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 (с изменениями от 06.12.2016 г.); 4. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; 5. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО СФСО.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения приведены в разделе 3 настоящего Отчета.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

3.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиками в настоящем Отчете, ограничиваются следующими допущениями:

1. Оценщик гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке.

2. Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.

5. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

6. Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на Объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности и не несет за нее ответственность.

7. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих Объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.

8. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

9. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

10. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

11. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.

12. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

13. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость Объекта оценки.

15. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.

16. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость.

17. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.

20. Помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (п. 26. ФСО №1).

21. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от настоящего Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

22. Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов Оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияние на итоговый результат стоимости Объекта оценки.

23. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

3.2 ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Осмотр объекта оценки не проводился, оценка проведена на основании фотографий оцениваемых помещений, предоставленных Заказчиком, из предположения, что состояние объектов на дату оценки соответствует фотографиям объектов.

2. Оценка подлежат нежилые помещения, расположенные в двух жилых корпусах. По данным Заказчика, помещения будут продаваться двумя лотами, по принципу отнесения к зданию, в котором они расположены. Расчет рыночной стоимости помещений проведен на общую площадь лота, определенную как суммарная площадь помещений в каждом здании.

3. В наименованиях оцениваемых помещений, согласно выпискам из ЕГРН, указаны номера помещений на плане, которые могут рассматриваться как разные этажи, ввиду технической ошибки в заполнении реквизитов помещений. По информации Заказчика, все помещения расположены на 1 этаже, в блоке нежилых помещений 1 этажа жилого дома.

4. Дата оценки объекта – 17 октября 2022 года. Некоторые копии Internet страниц с информацией об объектах-аналогах, используемых для расчетов, содержат даты после даты проведения оценки, однако ввиду незначительной разницы между датой оценки и датой объявления, которая попадает в типичный срок экспозиции сопоставимых объектов, следует предположить, что объявления являются актуальными на дату оценки, поэтому эта информация не противоречит оценочному законодательству (п. 8 ФСО №1).

3.3 ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬЮ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Оценка проводится в условиях высокой неопределенности и учитывает обстоятельства, складывающиеся в Российской Федерации с 24.02.2022 г. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (по аналогии со ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

2. Поскольку на размер стоимости влияют как ценовые, так и неценовые факторы, то один из неценовых, это чрезвычайные обстоятельства различного внешнего характера. Данные факторы могут как стимулировать спрос на отдельных сегментах рынка, так и, наоборот, спрос может падать, это зависит от конкретного источника внешних факторов и от реакции рынка на них.

3. На Дату оценки на рынке существует значительная неопределенность, в связи с чем стоимость, определенная в рамках Отчета, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени, в том числе в результате воздействия факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату составления Отчета.

4. Любые интерпретации определения стоимости на дату отличную от даты, определенной в Отчете, даже в краткосрочном временном периоде, не могут являться базой для их сравнения и признаны достоверными на дату определения стоимости.

5. Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, которые могут возникнуть в результате такого последующего изменения стоимости.

6. Цель настоящего подраздела о существенной неопределенности состоит в том, чтобы установить, что клиент, опирающийся на конкретное исследование, понимает, что Отчет был подготовлен при чрезвычайных обстоятельствах. Термин «неопределенность» не предполагает, что на оценку нельзя положиться, но он используется для того, чтобы пояснить, что при действующих чрезвычайных обстоятельствах такой оценке может быть придана меньшая определенность, чем в период отсутствия таких обстоятельств. Учитывая отмеченную неопределенность, рекомендуется Заказчику и иным пользователям результатов оценки периодически пересматривать результат оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике оценки</p>	<p>Финансовый управляющий должника Таранушич Владимир Алексеевич Член ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации – 11328, ИНН 616400448880 Почтовый адрес: 367000, г. Махачкала, а/я 87</p>
<p>Сведения об оценщике), подписавшем Отчет об оценке</p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Исаева Анна Юрьевна</p> <ul style="list-style-type: none"> • Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 024897-1 от 15.07.2021 года; • Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» - №032483-3 от 24.12.2021 г. • Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №028628-2 от 25.08.2021 г. <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Номер по реестру 407 от 03.02.2017 г.;</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 517065, регистрационный номер 72, от 28 июня 2002г., Московский государственный строительный университет. • Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Институт профессиональной оценки», рег. Номер 0013/2005, 20 марта 2005 г. • Свидетельство о повышении квалификации Московский государственный строительный университет, рег. Номер 486, 26 февраля 2008 г. • Удостоверение о повышении квалификации Московский государственный строительный университет, рег. Номер У-278/11, 10 февраля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации, Московский государственный строительный университет, регистрационный номер У-2066/14, 15 сентября 2014 г. <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выдан Страховое акционерное общество «ВСК»: полис № 220D0B40R3801, срок действия с 01 июня 2022 г. по 31 мая 2023 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет (с 2002 г.);</u> <u>Адрес местоположения оценщика:</u>123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, офис №4 <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> (договор №2 от 17.02.2004 г. бессрочный) – общество с ограниченной ответственностью. <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Профессиональная Группа Оценки». <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1047796059827 <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 04 февраля 2004 г. <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u>123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, ч. офис №4; <u>Почтовый адрес:</u> 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, ч. офис №4 <u>Адрес местоположения офиса:</u> 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб.,12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; <u>Телефон, факс:</u> 8 (499) 400-13-55 <u>Адрес электронной почты:</u> a.isaeva@pgo.ru</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью. <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Профессиональная Группа Оценки». <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1047796059827 <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 04 февраля 2004 г. <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор:</u> 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом №4 <u>Почтовый адрес:</u> 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом №4 <u>Телефон, факс:</u> 8 (499) 400-13-55</p>
<p>Степень участия оценщиков в проведении оценки объектов оценки</p>	<p>Оценщик выполнил оценку самостоятельно</p>
<p>Сведения о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов</p>	<p>Для проведения оценки другие специалисты не привлекались</p>
<p>Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>САО «ВСК» (полис страхования гражданской ответственности оценщиков №200D0B40R3321-0003, выдан страхователю ООО «Профессиональная Группа Оценки», страховая сумма 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей), срок страхования с 24.12.2020 г. по 23.12.2023 г., франшиза не установлена).</p>

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Договор № Н-22-171055 от «17» октября 2022 г.
---------------------------------	---

5.2 РЕКВИЗИТЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Номер отчета	Н-22-171055
Дата составления отчета	03 ноября 2022 года
Срок действия Отчета	до 02 мая 2023 года (включительно) ²

5.3 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	1. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2269, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 3	
	2. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2287, площадь 26,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 6	
	3. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2245, площадь 20,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 8	
	4. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2252, площадь 55,3 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 15-16	
	5. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2241, площадь 32,7 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 14	
	6. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2342, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 18	
	7. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2337, площадь 32 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 17	
	8. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2305, площадь 35,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 13	
	9. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2309, площадь 25,2 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 9	
	10. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2388, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	
	11. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2360, площадь 39,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 15	
	12. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2381, площадь 22,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 9	
	13. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2397, площадь 32,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 20	
	14. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2328, площадь 24,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	
	15. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2464, площадь 35,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 6	
	16. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2450, площадь 27 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 12	
	17. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2462, площадь 27,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 17	
	18. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2441, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 3	
	19. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2423, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 1	
	20. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2431, площадь 33,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 18	
	21. Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2433, площадь 21,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 10	
	Имущественные права на объекты недвижимости	Права собственности
	Собственник объектов недвижимости	Михеев Александр Траисович
Балансовая (остаточная) стоимость объектов недвижимости на дату проведения оценки	Не требуется, поскольку собственник - физическое лицо. На результат оценки балансовая стоимость влияния не оказывает	
Признанный вариант наиболее эффективного использования	Офисы/ПСН	
Ограничения и обременения	Оценка выполняется без учета обременений	

² Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

5.4 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, И ВЕЛИЧИНА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС	22 392 178 рублей
Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода, с учетом НДС	19 523 458 рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, с учетом НДС	20 957822 (Двадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот двадцать два) рубля

5.5 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА И НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (ИСПОЛНИТЕЛЯ) И ОЦЕНЩИКА

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) и Генеральный директор юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (юридическое лицо – далее Исполнитель) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями.
2. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщиков.
3. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами оценки.
4. Вознаграждение Оценщика и Исполнителя не зависят от какого-либо аспекта отчета.
5. Настоящим Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
6. Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
7. Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя. Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
8. Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки, не производилось.
9. Отсутствуют иные основания, установленные законодательством Российской Федерации, препятствующие Оценщику и Исполнителю выполнять работу по оценке Объекта оценки.
10. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
12. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика. Прочие допущения и ограничения будут приведены в тексте Отчета.
13. Полученные Оценщиком выводы и результаты о стоимости Объекта оценки могут быть использованы Заказчиком исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
14. Отчет достоверен только в полном объеме (без изъятий и дополнений) для указанных в нем целей и задач и вступает в силу с момента его составления и подписания.

15. Оценщик и Исполнитель не несут ответственности за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты определения стоимости в случае наступления в будущем изменяющих ее условий и обстоятельств.

16. Исполнитель и Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки Объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки.

17. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации о судопроизводстве.

18. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, указанных в Отчете.

19. Ни Заказчик, ни Исполнитель и Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

6.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются нежилые помещения общей площадью 648,9 кв. м, расположенные по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская д. 60Б/1, д. 60Б/2.

Объект оценки принадлежит на праве собственности физическому лицу – Михееву Александру Траисовичу.

Ограничения и обременения права собственности - ипотека, арест, запрещение сделок.

В соответствии с заданием на оценку ограничения (обременения) прав собственности на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей каждого объекта оценки – не учитываются при оценке.

Ссылки на доступные для оценщиков документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в таблице.

Таблица 6.1 Общие сведения об объекте оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Правообладатель	Имущественные права	Сведения о номере и дате записи о регистрации права собственности
1	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2269, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 3	03:24:032701:2269	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-056 от 10.11.2014
2	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2287, площадь 26,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 6	03:24:032701:2287	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-054 от 07.11.2014
3	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2245, площадь 20,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 8	03:24:032701:2245	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-053 от 07.11.2014
4	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2252, площадь 55,3 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 15-16	03:24:032701:2252	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-051 от 07.11.2014
5	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2241, площадь 32,7 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 14	03:24:032701:2241	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-050 от 10.11.2014
6	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2342, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 18	03:24:032701:2342	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-058 от 10.11.2014
7	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2337, площадь 32 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 17	03:24:032701:2337	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-055 от 10.11.2014
8	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2305, площадь 35,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 13	03:24:032701:2305	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-049 от 07.11.2014
9	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2309, площадь 25,2 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 9	03:24:032701:2309	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-052 от 10.11.2014
10	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2388, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	03:24:032701:2388	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-040 от 10.11.2014
11	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2360, площадь 39,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 15	03:24:032701:2360	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-046 от 10.11.2014

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Правообладатель	Имущественные права	Сведения о номере и дате записи о регистрации права собственности
12	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2381, площадь 22,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 9	03:24:032701:2381	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-042 от 10.11.2014
13	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2397, площадь 32,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 20	03:24:032701:2397	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-045 от 10.11.2014
14	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2328, площадь 24,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	03:24:032701:2328	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-057 от 10.11.2014
15	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2464, площадь 35,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 6	03:24:032701:2464	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-038 от 10.11.2014
16	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2450, площадь 27 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 12	03:24:032701:2450	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-044 от 07.11.2014
17	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2462, площадь 27,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 17	03:24:032701:2462	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-047 от 07.11.2014
18	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2441, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 3	03:24:032701:2441	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-039 от 10.11.2014
19	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2423, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 1	03:24:032701:2423	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-041 от 07.11.2014
20	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2431, площадь 33,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 18	03:24:032701:2431	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-048 от 10.11.2014
21	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2433, площадь 21,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 10	03:24:032701:2433	Михеев Александр Траисович	Право собственности	03-03-01/440/2014-043 от 07.11.2014

Источник: данные выписок из ЕГРН

Таким образом, оценке подлежит право собственности на оцениваемые нежилые помещения без учета ограничений и обременений.

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценке подлежат нежилые помещения, расположенные в двух жилых корпусах. По данным Заказчика, помещения будут продаваться двумя лотами, по принципу отнесения к зданию, в котором они расположены. Расчет рыночной стоимости помещений проведен на общую площадь лота, определенную как суммарная площадь помещений в каждом здании.

Данные о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице.

Таблица 6.2 Описание объекта оценки

Параметры	Описание
Местонахождение	г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 60Б/2
Состав объекта оценки	Нежилые помещения
Назначение	Офис, ПСН
Общая площадь, кв. м	648,9
в том числе:	
Помещения, расположенные по адресу: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1	297,4
Помещения, расположенные по адресу: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2	351,5
Физические характеристики	
Класс	С
Этаж расположения	1 этаж

Параметры	Описание
Материал стен здания	Кирпич
Тип	Встроенное помещение
Наличие дополнительных улучшений	Нет
Год постройки	2014
Инженерные коммуникации	Все центральные коммуникации
Техническое состояние здания	Хорошее
Состояние помещений	Требует капитального ремонта
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены
Информация о текущем использовании объекта оценки	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	Не выявлены

Источник: составлено Оценщиком на основании документов и фото, предоставленных Заказчиком

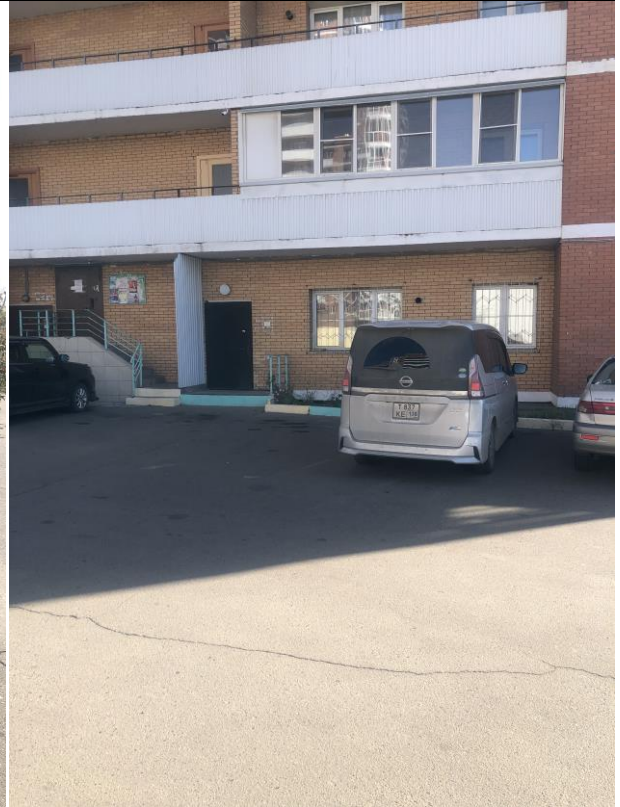
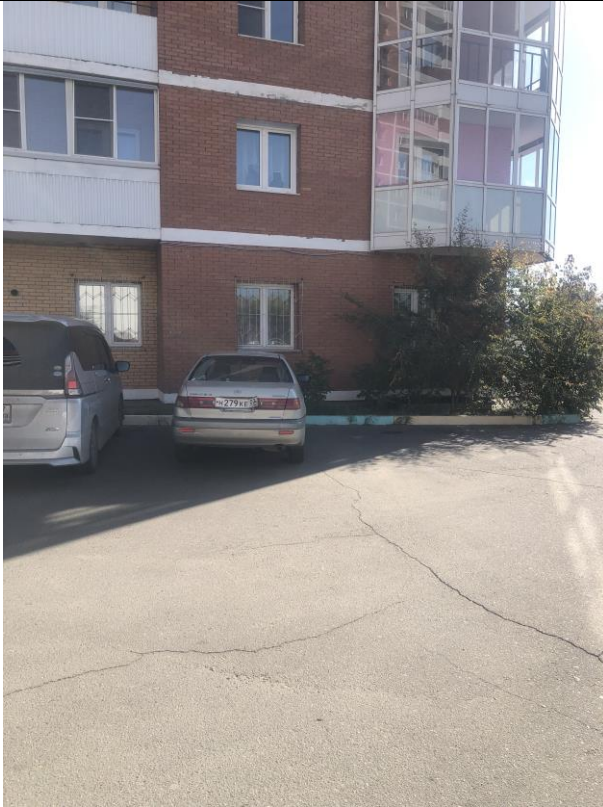
Осмотр объекта оценки не проводился, оценка проведена на основании фотографий оцениваемых помещений, предоставленных Заказчиком, из предположения, что состояние объектов на дату оценки соответствует фотографиям объектов.

Таблица 6.3. Фотографии объекта оценки

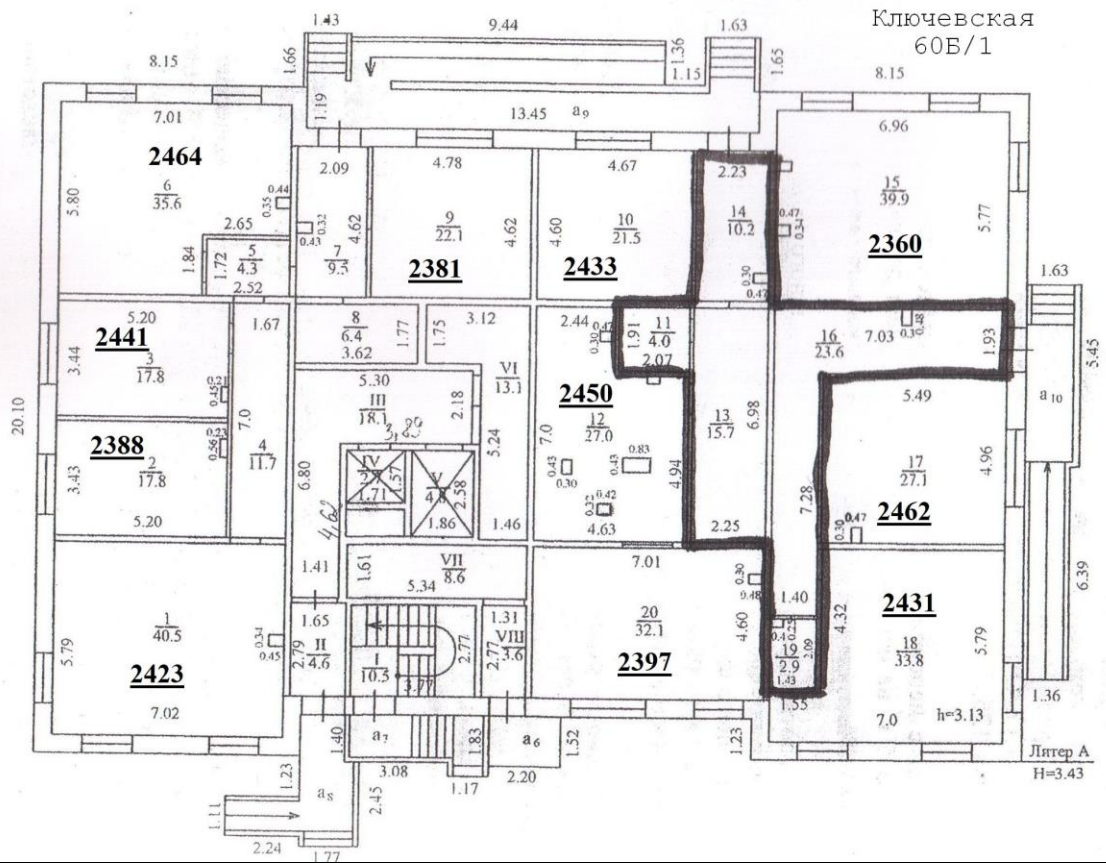
Фотографии помещений, расположенных по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская д. 60Б/1

Внешний вид здания





План помещений



Внутреннее состояние помещений









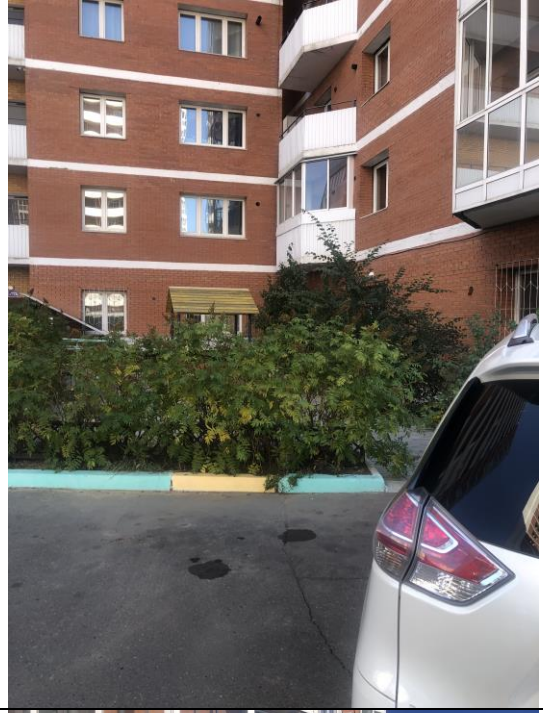




Фотографии помещений, расположенных по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ,
ул. Ключевская д. 60Б/2

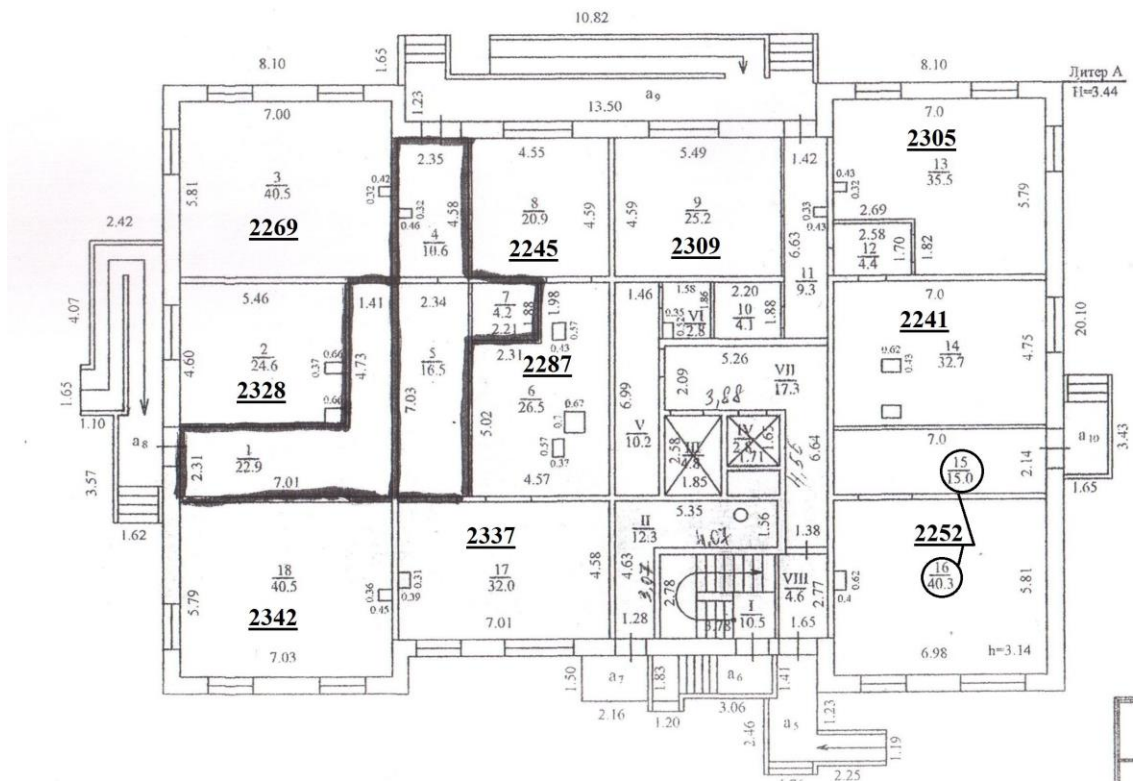
Внешний вид здания





План помещений

Ключевская 60Б/2

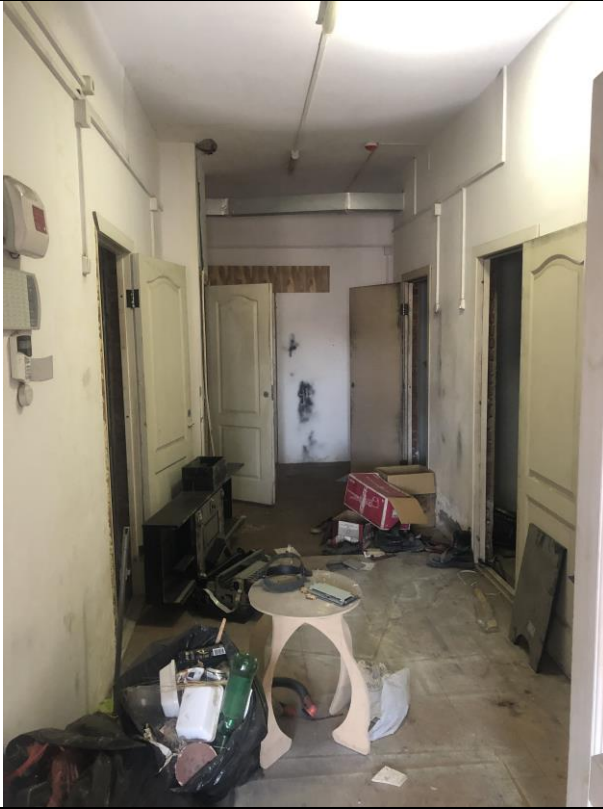


Внутреннее состояние помещений















Источник: данные Заказчика

6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская д. 60Б/1, д. 60Б/2



Рисунок 6.4 Местоположение объектов оценки на карте г. Улан-Удэ

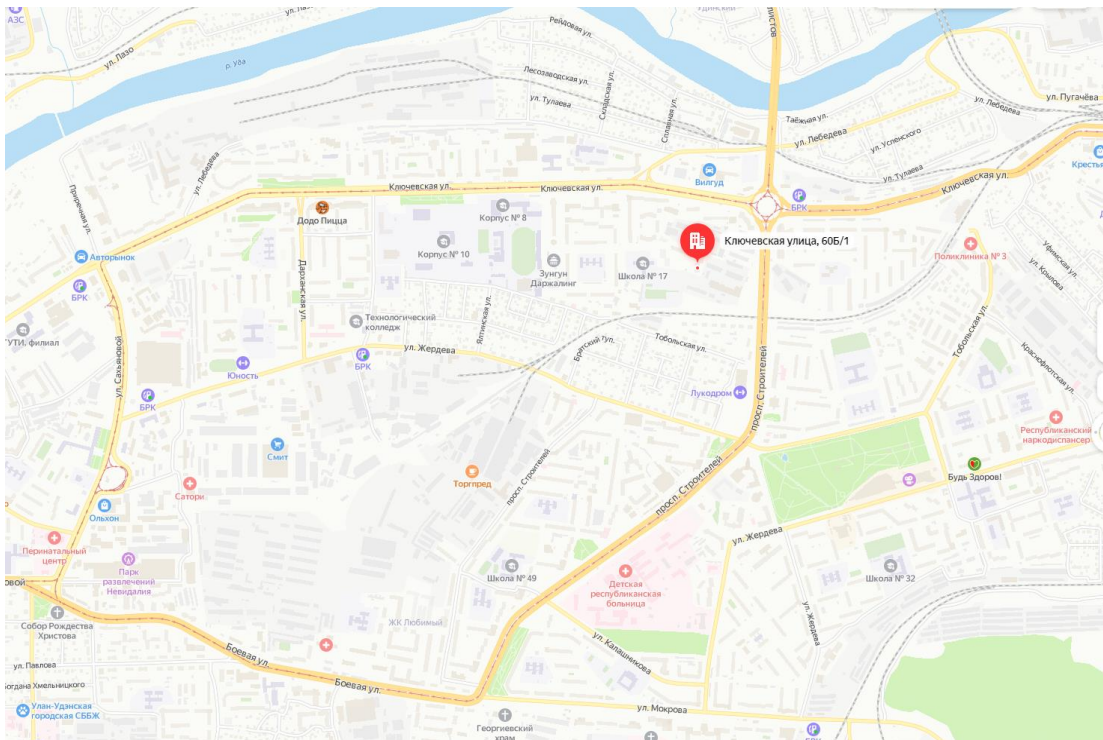


Рисунок 6.5 Местоположение объектов оценки на карте микрорайона

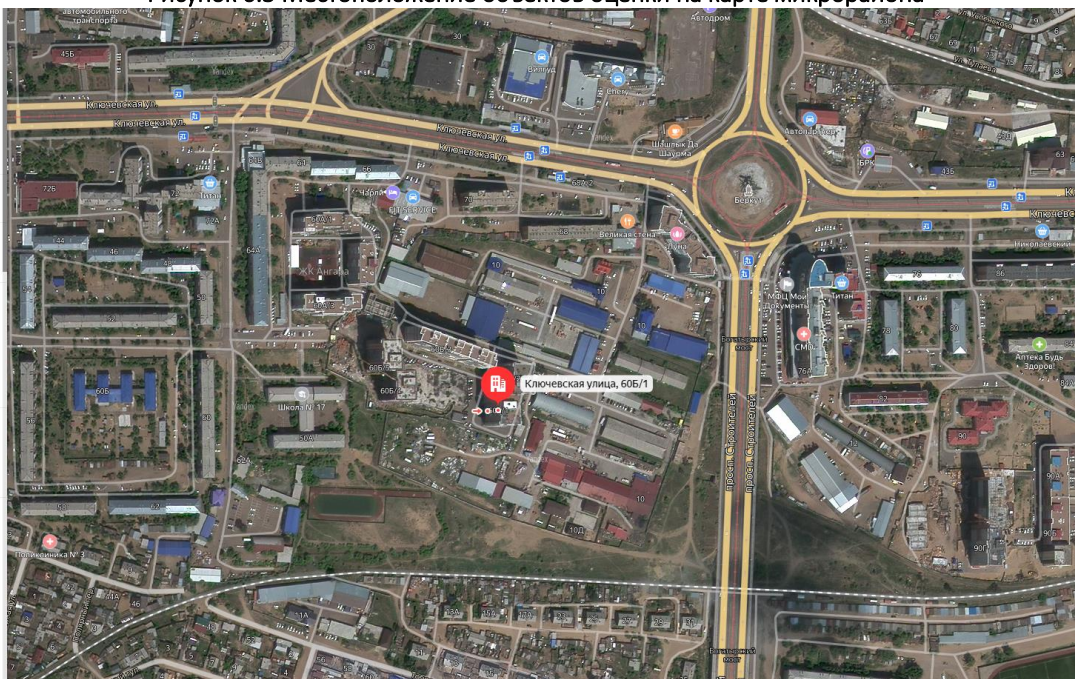


Рисунок 6.6 Снимок со спутника

Улан-Удэ — город в России, столица Республики Бурятия. Город республиканского значения, образует городской округ город Улан-Удэ. Население — 437 565 чел. (2021).

Крупный культурный, научный, промышленный центр Восточной Сибири (географический регион). В административном отношении с 2018 года входит в Дальневосточный федеральный округ (ДФО), где является третьим по численности населения городом, уступая только Владивостоку и Хабаровску.

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

Широтная федеральная автомагистраль «Байкал»: Р258 (М55) Иркутск — Улан-Удэ — Чита и меридиональная федеральная автомагистраль Улан-Удэ — Кяхта А340. Автомобильные дороги регионального значения на Курумкан, Багдарин, Хоринск, Заиграево.

Международный аэропорт Байкал расположен в 15 км к западу от центра Улан-Удэ. Город Улан-Удэ делится на 3 городских района:

- Советский район,
- Железнодорожный район,
- Октябрьский район.

Оцениваемый объект расположен в Октябрьском районе города.

Октябрьский район расположен в южной и юго-восточной части Улан-Удэ, на левобережье реки Уды, которая соответственно с севера и северо-востока является естественной границей с Советским и Железнодорожным районами города. На востоке Октябрьский район граничит на небольшом участке, примыкающем к Транссибу, с Заиграевским районом республики. На западе по реке Селенге проходит граница с Иволгинским районом. Рельеф постепенно поднимается к югу, где возвышаются гора Каменная и другие вершины севера Селенгинского среднегорья, покрытые, преимущественно, сосновыми лесами. Здесь проходит самая протяжённая административная граница Октябрьского района с Тарбагатайским районом Бурятии.

По территории района проходит Транссибирская железнодорожная магистраль и начинается южная ветка Восточно-Сибирской железной дороги (линия Улан-Удэ — Наушки), ведущая в южные районы Бурятии и, далее, в Монголию.

Таблица 6.7 Характеристики местоположения объекта оценки

Параметры	Описание
Местонахождение	г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 60Б/2
Категория населенного пункта	Областной центр
Район города	Октябрьский
Расположение относительно автодорог	Внутриквартально
Интенсивность пешеходного трафика	Спальный район города, средняя интенсивность трафика
Престижность местоположения	Средняя, объект расположен на территории новой застройки жилыми домами
Внешнее благоустройство, парковка	Благоустроенная территория, есть парковочные места

Источник: данные Заказчика, данные открытых интернет-источников

6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 6.8 Перечень документов, используемых оценщиком

№ п/п	Наименование документа	Источник информации
1	Выписки из ЕГРН на оцениваемые помещения от 15.10.2021 г.	Заказчик
2	Решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 14.06.2022 г. по Делу № А10-850/2021	Заказчик
3	Акт осмотра и проверки залога от 19.01.2022 г. на 9 нежилых помещений	Заказчик
4	Акт осмотра и проверки залога от 19.01.2022 г. на 12 нежилых помещений	Заказчик
5	Выписка из ЕГРН от 27.05.2022 на помещение с кадастровым номером 03:24:032701:2440	Заказчик
6	Выписка из ЕГРН от 02.06.2022 на помещение с кадастровым номером 03:24:032701:2286	Заказчик
7	Планы оцениваемых помещений и мест общего пользования	Заказчик
8	Фотографии оцениваемых помещений	Заказчик
9	Данные открытых источников	Оценщик

Источник: данные Заказчика, данные открытых интернет-источников

6.5. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики Объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика были применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о рынке, к которому относится объект оценки;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки были предоставлены Оценщику Заказчиком в достаточном объеме. Оценщик делает вывод о достаточности информации.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. На основании вышесказанного Оценщик делает вывод о достоверности информации.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.³

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) означает, что рыночная стоимость объекта зависит не только от его текущего использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования объекта. В этой связи анализ НЭИ предполагает рассмотрение различных вариантов использования объекта и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- Физическая возможность использования объекта с целью достижения наилучшего и оптимального использования.
- Допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
- Финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику объекта чистый доход.
- Максимальная продуктивность подразумевает кроме получения чистого дохода как такового либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Физическая возможность

Рассматриваемый объект представляет собой нежилые помещения, расположенные на 1 этажах жилых домов. Помещения имеют кабинетную планировку, и стандартный для офисов уровень отделки (отделка требует капитального ремонта), что позволяет использовать их как офисные помещения или помещения свободного назначения.

Для неактивного рынка, при небольшом количестве потенциальных инвесторов, отсутствует четкая сегментация на помещения офисного назначения и помещения свободного назначения, объекты, которые имеют кабинетную планировку, и могут использоваться под офисы, позиционируются как объекты с возможностью использования под любые цели (ПСН). На рынке коммерческой недвижимости помещения на первых этажах зданий относят к сегменту рынка «стрит-ритейл»,

Таким образом, физические характеристики объекта не накладывают ограничений на возможные варианты его использования в качестве офисов и помещений свободного назначения (стрит-ритейл).

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки.

По информации, указанной в выписках из ЕГРН, оцениваемые помещения имеют ограничения в форме ипотеки, ареста, и запрещения сделок. В соответствии с заданием на оценку, обременения и ограничения прав на объект оценки не учитываются в расчетах. Таким образом, правовые ограничения по использованию объекта отсутствуют.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность

Использование коммерческих помещений на первых этажах зданий под офисные цели и иные сопоставимые цели является общепринятой практикой для рынка, что подтверждает

³ В соответствии со статьей 13 главы IV ФСО №7.

финансовую целесообразность и максимальную продуктивность использования объекта оценки под указанные цели.

Вывод. Наиболее эффективное использование объекта оценки - в качестве офисов и помещений свободного назначения (стрит-ритейл).

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно п. 8 Федеральных стандартов оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) в отчете должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ⁴

В настоящем пункте Отчета представлен обзор внутренних экономических условий России за период 2016-2021 гг., характеристика ключевых событий I кв.2022 г., прогноз развития экономики России, подготовленный на основе данных Минэкономразвития России, Росстата и прогнозов аналитиков.

8.1.1 Основные показатели развития экономики России 2016-2021 гг.

Обзор социально-экономической ситуации в России за период 2016-2021 гг. подготовлен по данным Министерства экономического развития Российской Федерации.

Далее представлены основные показатели развития экономики РФ за период 2016-2021гг.

Таблица 8.1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за период 2016-2021 гг.

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Темп роста ВВП, %	99,8	101,6	102,5	101,3	96,90	104,70
Индекс потребительских цен, за период к концу предыдущего периода, %	105,4	104,3	102,9	104,5	104,91	108,39
Индекс промышленного производства, %	101,1	102,1	102,9	102,0	97,90	105,30
Индекс обрабатывающих производств, %	100,1	102,5	111,9	102,9	101,30	105,00
Индекс производства продукции сельского хозяйства, %	104,8	103,1	102,6	102,3	101,30	99,10
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	107,5	108,4	99,8	104,0	97,10	124,50
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, %	101,8	92,2	112,9	95,5	113,10	113,60
Инвестиции в основной капитал, %	100,9	104,8	105,1	100,7	99,5	107,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %	94,1	99,5	100,1	100,8	98,00	103,10
Реальная заработная плата, %	100,6	102,9	107,4	102,5	102,50	102,90
Оборот розничной торговли, %	94,8	101,3	102,8	101,6	96,80	107,30
Объем платных услуг населению, %	99,7	100,2	101,4	99,1	85,20	117,60
Экспорт товаров, млрд долл. США	279,2	353,5	443,1	379,2	331,7	494,0
Импорт товаров, млрд долл. США	191,4	238,1	248,6	229,9	239,7	303,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/барр.	41,7	53	70	63,6	41,7	69,0
Курс долл. США в среднем за период, руб.	66,9	58,35	62,5	65,4	72,2	73,67
Курс евро, руб.	74,1	67,7	73,8	73,9	82,5	87,09
Индекс реального эффективного обменного курса рубля к иностранным валютам, % к предыдущему году	99,5	116,3	93,7	99,1	92,2	99,4

Основные итоги развития экономики РФ в 2016 г.

В 2016 г. происходило последовательное замедление экономического спада. Говоря о показателях, характеризующие развитие экономики, следует отметить, что промышленное производство и сельское хозяйство показали положительную динамику, что нельзя сказать об инвестициях в основной капитал и о строительном комплексе, где наблюдалась негативная тенденция. Относительно предыдущего периода уровень жизни населения повысился, хотя реальные располагаемые доходы сократились. Внешнеэкономическая деятельность РФ показала негативную динамику, но важно отметить, что темпы снижения российской внешней торговли замедлились. Ввиду падения нефтегазовых доходов сократились поступления в бюджет по сравнению с 2015 г. Стоит отметить, что национальная валюта показала укрепление эффективного курса. Рубль укрепился на фоне доллара и евро, о чем говорит снижение курсов иностранных валют.

Основные итоги развития экономики РФ в 2017 г.

⁴ <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>
<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cde20eead1cd/20220202.pdf>
<https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf>

В 2017 г. российская экономика вышла из рецессии и вернулась к умеренным темпам роста за счет повышения цен на нефть и стабилизации основных макроэкономических показателей. Пробив летом таргет Банка России в 4%, к концу года инфляция замедлилась до исторического минимума в 2,5%. Это связано со снижением теневой оплаты труда и неиндексацией зарплат в госсекторе, из-за чего вклад потребительского фактора в рост цен практически отрицательный, также это результат структурных изменений - низкого спроса, жесткой денежно-кредитной политики, сокращения госрасходов. Рост реальных зарплат россиян в этом году стал устойчивым, но не привел к восстановлению более важного показателя - реальных доходов. В 2015-2016 гг. корреляция рубля и нефти составляла приблизительно 80%, в 2017 г. опустилась примерно до 30%.

Основные итоги развития экономики РФ в 2018 г.

В начале 2018 г. ситуация на мировых товарных рынках складывалась позитивно. Цена на нефть марки Urals в первой половине года демонстрировала повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. Во II пол. 2018 г. началось снижение цен, ухудшение ожиданий участников рынка относительно роста мировой экономики также оказывало негативное влияние на цены других сырьевых товаров. Наблюдалось снижение склонности к риску, которое привело к ослаблению большинства валют стран с формирующимися рынками, в том числе и рубля. Еще одним фактором ослабления рубля в текущем году стала санкционная политика США.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам, остаются благоприятными, цены на основные товары российского экспорта в 2018 г. в целом оставались выше, чем в 2017 г. Эти тенденции на мировых рынках в совокупности с увеличением физических объемов отдельных товарных групп нефтегазового экспорта привели к существенному расширению профицита текущего счета. Кроме того, действующая конструкция макроэкономической политики ограничивает чувствительность основных макроэкономических показателей к изменениям внешней конъюнктуры.

В 2018 г. значительный рост объемов производства наблюдается в машиностроении, продолжается ускорение в добывающей промышленности, что обусловлено в первую очередь наращиванием выпуска нефтяной отрасли в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+.

Основные итоги развития экономики РФ в 2019 г.

Главный итог 2019 г. для экономики России - это стагнирующий рост: хорошие отдельно взятые макропоказатели при слабой общей динамике. Основные причины: внешнее давление из-за высокого уровня неопределенности, связанного с торговыми войнами и Brexit и негативная ситуация в инвестиционном и деловом климате. Ситуация в российской экономике в 2019 г. в целом оставалась стабильной во многом благодаря сбалансированной макроэкономической политике. Инфляционное таргетирование и действующее бюджетное правило позволили сохранить устойчивость цен и валютного курса. Банк России все больше внимания уделяет мерам, направленным на поддержание финансовой стабильности и предотвращение образования «пузырей» на рынке потребительского кредитования.

Участие Российской Федерации в сделке ОПЕК+ внесло определенный вклад в стабилизацию мировых цен на нефть, а запуск механизма демпфирующей надбавки в обратном акцизе на топливо в июле 2019 г. позволил существенно сократить волатильность цен на бензин.

Основные итоги развития экономики РФ в 2020 г.

Экономика России, столкнувшаяся в 2020 г. не только с шоком из-за пандемии и карантинных ограничений, но и с мощным спадом спроса на нефть, сократилась по итогам 2020 г. на 3,1% в годовом выражении. Номинальный объем ВВП в 2020 г. составил 106,6 трлн руб. Торможение экономики стало максимальным за 11 лет: сильнее ВВП падал по итогам 2009 г. - на 7,8%. В отраслевом разрезе под влиянием карантинных ограничений сильнее всего сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны, учреждения культуры и спорта, предприятия транспорта, организации, оказывающие прочие услуги населению.

Под влиянием снижения цен на нефть и условий сделки ОПЕК+ по сокращению нефтедобычи в России упала как добыча нефти и газа в физическом выражении, так и индекс-дефлятор, отражающий ценовые изменения.

Конечное потребление сектора государственного управления и некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросло по сравнению с 2019 г. - прежде всего из-за увеличения расходов на здравоохранение и другие виды деятельности, связанные с борьбой с пандемией COVID-19.

Согласно оценкам МВФ, налогово-бюджетные меры поддержки экономики в России составили около 3,5% ВВП с учетом госгарантий и квазифискальных операций, а с учетом внебюджетных мер — около 4,5% ВВП. Оценка МВФ совпадает с расчетом российского Минфина, представленным в основных направлениях бюджетной политики на ближайшую трехлетку, который оценил поддержку бизнеса и населения в рамках антикризисных мер в стоимостном выражении, эквивалентном более чем 4,5% ВВП. Дефицит российского бюджета по итогам 2020 г. составил 4,1 трлн руб. (3,8% ВВП).

Основные итоги развития экономики РФ в 2021 г.

В 2021 г. основное внимание экспертов было сфокусировано на теме восстановления экономики. За январь-сентябрь 2021 г. Россия продемонстрировала сильный рост ВВП на 4,6% по отношению к 2020 г. на фоне высокого внешнего спроса, превышающего ожидания роста бюджетных расходов на 10% (к уровню 2020 г.), и роста розничных кредитов на 24% (к 2020 г.). Таким образом, скорость восстановления превзошла позитивные прогнозы и показала самую высокую динамику за 10 лет.

В конце 2021 г. инфляция в России достигла 8,3% (к аналогичному периоду 2020 г.), при этом 50-70% ускорения роста цен за год обусловлены внешними факторами. Среди них - скачок мировых цен на продовольствие (рост на 31% год к году), перебои в мировых цепочках поставок. В итоге инфляционные ожидания российских домохозяйств выросли до 13,5-13,6% в октябре-ноябре 2021 г.

Восстановление экономической активности в первой половине 2021 г. вызвало рост торговли, превысивший допандемийный уровень. В связи с этим эксперты Всемирной торговой организации (ВТО) повысили свои прогнозы по торговле в 2021 и 2022 гг.

Наибольшие риски дальнейшему развитию несет распространение новых штаммов коронавируса. К другим угрозам для экономики необходимо отнести существующий сегодня дефицит полупроводников, а также нагрузку на порты, которые не справляются с объемами грузов. Эти проблемы могут создать дополнительное давление на цепочку поставок в целом, но не должны оказать глобального влияния.

8.1.2 Ключевые события I кв. 2022 г.

24.02.2022 г. на территории Украины началась военная операция. Этому предшествовал кризис - резкое обострение отношений между Российской Федерацией с одной стороны и Украиной и рядом стран Запада (преимущественно входящих в блок НАТО) с другой.

Введение санкций против России

После начала военной операции Россия столкнулась с беспрецедентно жесткими санкциями со стороны «недружественных стран»⁵. Одним из самых значимых элементов в новой системе санкций выступили внешнеторговые ограничения, а также санкции в финансовой сфере, существенно осложняющие России внешнюю торговлю. Всего за несколько дней неопределенность для участников внешней торговли повысилась до критических значений. Очень многие зарубежные компании приостановили деятельность в России на фоне возросшей волатильности рубля, неясности относительно цепочек поставок материалов и комплектующих, боязни оказаться затронутыми санкциями.

По оценкам экспертов ЦМАКПБ, наиболее значимым санкциями против РФ являются:

- запрет транзакций с Банком России со стороны США, ЕС, Японии (заморозка международных резервов Банка России на сумму около 300 млрд долл. США);

⁵ Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р введен «Перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия» (далее – Перечень недружественных стран). В него вошли: Австралия, Албания, Андорра, Великобритания (включая заморские территории), Исландия, Канада, Лихтенштейн, Микронезия, Монако, Новая Зеландия, Норвегия, Республика Корея, Сан-Марино, Северная Македония, Сингапур, страны ЕС, США, Тайвань, Украина, Черногория, Швейцария, Япония.

⁶ http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/WW_MONS/2021/16_2021.pdf.

- отключение российских банков (ВТБ, Россия, Открытие, Новикомбанк, ПСБ, Совкомбанк, ВЭБ) от SWIFT (затруднение международных расчетов);
- запрет ЕС и США ввоза в Россию евро и долларов (дефицит валюты);
- запрет ЕС поставок самолетов и запчастей к ним в РФ, требование о возврате лизинговых самолетов (более половины воздушного флота);
- закрытие неба ЕС, США, Великобритании, Швейцарии, Канады и многих других стран для российских воздушных судов;
- США, ЕС и G7 отменяют режим наибольшего благоприятствования в торговле с Россией, что означает существенное повышение импортных пошлин;
- ЕС стремится к сокращению импорта газа из России на 2/3 к концу 2022 г. (в соответствии с планом МЭА; реалистичность плана – под вопросом);
- США, Великобритания, ЕС, Япония и ряд других стран ввели запрет на экспорт высокотехнологичной продукции и технологий в Россию (57 видов продукции: электроника, полупроводники, системы связи, авиационные компоненты и т.п.)
- США, ЕС и Япония запретили экспорт оборудования для нефтепереработки и нефтехимии в Россию; ЕС расширил запрет на оборудование для энергетики.

Прочие санкции оцениваются как оказывающие умеренное или слабое влияние на российскую внешнюю торговлю. В частности, запрет ЕС на импорт сталелитейной продукции из России оценивается как умеренная мера, поскольку черная металлургия традиционно в большей степени ориентируется на внутренний рынок (по сравнению с цветной металлургией). Запрет на импорт нефти и газа со стороны США и Канады также не может рассматриваться как чувствительная мера, поскольку доля поставок России в эти страны невелика («сигнальный эффект»).

Последствия санкций

Введенные против России ограничения уже привели к целому ряду последствий – трудностям в контрактации и перевозке экспортной продукции (в частности, нефти), проблемам с импортом (требования предоплаты, сложности с доставкой), всплеску инфляции (из-за ослабления рубля и нарушения логистических цепочек), приостановке деятельности в России некоторых западных компаний и брендов. Российский фондовый рынок рухнул на 39% по индексу РТС в первый день вторжения (24.02.2022 г.), с аналогичными падениями в последующие дни. Рубль упал до рекордных минимумов, в связи с обвалами российских денег. Московская и Санкт-Петербургская фондовые биржи были приостановлены. Центральный банк России повысил ключевую ставку до 20% 28.02.2022 г.

Наиболее существенные последствия на данный момент – остановка поставок полупроводников из Тайваня (компания TSMC занимает более 50% мирового рынка), комбинация логистических проблем на европейском направлении с невозможностью оперативно переориентироваться на Китай (хотя бы по причине существующих уже долгое время заторов на погранпереходах), резкое повышение инфляции (недельная инфляция ускорилась до 2,2% – максимума с 1998 г. (Росстат).

Чувствительными последствиями выступают затруднение доступа к импортным сырью, материалам и комплектующим в фармацевтике (субстанции) и авиастроении (двигатели для магистральных лайнеров, авиакomпоненты), трудности с контрактацией нефти (скидка на закупку нефти сорта Urals уже достигает 30 долл. США/барр.), отказ крупнейших мировых контейнерных линий и европейских портов от работы с российскими грузами, временные приостановки отгрузки продукции из-за пересчета цен и логистических проблем, повышение вероятности скупки Китаем значимых активов в российской экономике.

Кроме того, из-за проведения военной операции уже приостановлены поставки неона с территории Украины, возник риск дефицита зерна и подсолнечного масла в мире, назревает топливный кризис (который, однако, может быть смягчен за счет наращивания добычи Венесуэлой и странами ОПЕК). Проблема приостановки деятельности на российском рынке со стороны многих зарубежных компаний пока не выглядит критичной, поскольку речь в большинстве заявлений идет не столько об окончательном уходе с рынка, сколько о приостановке работы, в т.ч. в связи с логистическими сложностями.

Ответные меры со стороны России

После введения санкций в России был принят ряд ответных мер. Подписан указ Президента России об обязательной продаже 80% валютной выручки, а также указ об ограничениях на вывоз и ввоз продукции, конкретизированный постановлениями Правительства России о запрете экспорта оборудования (кроме вывоза оборудования российского происхождения в страны СНГ), вывоза древесины, щепы и фанерного кряжа в «недружественные страны», о введении разрешительного порядка вывоза сельскохозяйственной техники и запчастей к ней.

Минпромторг России рекомендовал приостановить экспорт удобрений, вывоз сырья для пластмасс и бытовой химии в ЕС. Россельхознадзор упростил порядок импорта подконтрольных товаров животного и растительного происхождения, отменил запрет на ввоз плодов и овощей из некоторых стран. Таможенная подкомиссия Минэкономразвития России одобрила временный запрет на вывоз зерна в ЕАЭС и экспорт сахара за пределы ЕАЭС.

Существенные изменения происходят в политике регулирования цен. ФАС одобрила новый подход к экономическому анализу ценообразования на российские товары: теперь экспортные котировки не будут приниматься в качестве аргумента для повышения цен. Почти сразу после этого заместитель министра промышленности и торговли В. Евтухов провел совещание с представителями металлургической отрасли, на котором потребовал сократить максимальную наценку до 20-25% (фактически – снизить цены и перезаключить контракты).

Быстрая реакция российских властей последовала в ответ на санкции против авиации. Российское небо было закрыто для самолетов из стран, которые ввели такой запрет в отношении России. Минтранс России разработал проект Постановления Правительства, позволяющий не возвращать самолеты лизингодателям без решения правительственной комиссии по импортозамещению. Подписан закон о регистрации прав на иностранные самолеты в России.

Законопроектом, рассматривавшимся 09.03.2022 г. на правительственной комиссии, вводится институт внешней администрации по управлению организацией, согласно которому внешнее управление может быть введено по суду в компаниях, не менее 25% которых владеют иностранные лица недружественных государств, если эти компании прекращают работу в России.

Целый ряд ответных мер еще находится в разработке, и полноценно судить о комплексе действий государства в сложившихся условиях рано. Стоит отметить, что первые шаги в этом направлении предпринимаются достаточно активно.

Прогнозы

По данным JPMorgan Chase, экономика России сократится на 35% во II кв. 2022 г. и на 7% в 2022 г. При этом ожидается, что экономический спад производства будет сопоставим с кризисом 1998 г.⁷ Основные прогнозные макроэкономические показатели России приведены далее (см. п. 1.1.3 настоящего Отчета).

Рейтинги России

Кредитные рейтинги России, присвоенные агентствами Fitch Ratings, Moody's Investors Service и Standard&Poor's. в период 2016-2022 гг., представлены ниже (см. таблицу ниже).

Таблица 8.2. Кредитные рейтинги России за период 2016-2022 гг.⁸

Наименование агентства	Дата присвоения	Присвоенный рейтинг			Прогноз рейтинга
		по международной шкале		по национальной шкале	
		в иностранной валюте	в национальной валюте		
1	2	3	4	5	6
Fitch Ratings					
Fitch Ratings	07.02.2020	BBB	BBB	-	Стабильный
Fitch Ratings	07.08.2020	BBB	BBB	-	Стабильный
Fitch Ratings	05.02.2021	BBB	BBB	-	Стабильный
Fitch Ratings	09.07.2021	BBB	BBB	-	Стабильный
Fitch Ratings	03.12.2021	BBB	BBB	-	Стабильный
Fitch Ratings	02.03.2022	B	B	-	Негативный
Fitch Ratings	08.03.2022	C	C	-	н/д
Moody's Investors Service					

⁷ <https://www.tinkoff.ru/invest/social/profile/LeaderInvest/1e236e54-905f-4fcc-a2e3-6ab3ec45f094/>.

⁸ Источник: интернет-портал Trading Economics (<https://ru.tradingeconomics.com/russia/rating>).

Наименование агентства	Дата присвоения	Присвоенный рейтинг			Прогноз рейтинга
		по международной шкале		по национальной шкале	
		в иностранной валюте	в национальной валюте		
Moody's Investors Service	22.04.2016	Ba1	Baa3	-	Негативный
Moody's Investors Service	17.02.2017	Ba1	Ba1	-	Стабильный
Moody's Investors Service	25.01.2018	Ba1	Ba1	-	Позитивный
Moody's Investors Service	08.02.2019	Baa3	Baa1	-	Стабильный
Moody's Investors Service	04.06.2021	Baa3	Baa1	-	Стабильный
Moody's Investors Service	25.02.2022	Baa3	Baa1	-	На рассмотрении
Moody's Investors Service	03.03.2022	B3	B3	-	На рассмотрении
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca	Ca	-	Негативный
Standard & Poor's					
Standard & Poor's	19.07.2019	BBB-	BBB	ruAAA	Стабильный
Standard & Poor's	17.01.2020	BBB-	BBB	ruAAA	Стабильный
Standard & Poor's	17.07.2020	BBB-	BBB	ruAAA	Стабильный
Standard & Poor's	15.01.2021	BBB-	BBB	ruAAA	Стабильный
Standard & Poor's	16.07.2021	BBB-	BBB	ruAAA	Стабильный
Standard & Poor's	27.02.2022	BB+	BBB-	-	Негативный
Standard & Poor's	03.03.2022	CCC-	CCC-	-	Негативный
Standard & Poor's	17.03.2022	CC	CC	-	Негативный

В период 2015-2016 гг. агентства присваивали России низкие кредитные рейтинги в основном с негативным прогнозом, что связывают с ослаблением рубля на фоне резкого падения цен на нефть и введением экономических мер в отношении России.

В период 2017 г. и начала 2018 г. ситуация улучшается, прогнозы агентств с негативных меняются на стабильные и позитивные. Standard&Poor's в 2018 г. повысило суверенный кредитный рейтинг России до уровня «BBB-», данный факт означает, что Россия вновь перешла в категорию надежных заемщиков. Пресс релиз агентства сообщает о том, что Россия, по мнению рейтингового агентства, сумела адаптироваться к снижению цен на сырьевые товары и международным санкциям. Информационное агентство Fitch Ratings отметило несколько факторов изменения прогнозов, один из самых ключевых - снижение инфляции, отмечается также снижение дефицита бюджета, низкий уровень государственного долга. Moody's отмечает, что на рейтинг и прогноз повлияли позитивный глобальный экономический фон, продление соглашения о сокращении добычи нефти, рост реальных заработных плат и занятости. В начале 2019 г. два агентства подтвердили установленные ранее рейтинги, Moody's Investors Service пересмотрело кредитные рейтинги в сторону повышения. В течение 2020-2021 гг. все три агентства подтвердили суверенный кредитный уровень России на прошлогодних уровнях с прогнозом «Стабильный».

Существенные изменения наблюдаются в 2022 г. - понижение рейтингов России следует за введением мер, которые могут существенно увеличить риск дефолта по мнению экспертов Fitch, Moody's, S&P. Военный конфликт на Украине спровоцировал введение нового раунда санкций странами G7, в т.ч. в отношении валютных резервов Банка России. Это делает существенную часть резервов недоступной, что отрицательно скажется на способности Банка России служить кредитором последней инстанции, а также подрывает то, что до недавнего времени было основой кредитоспособности России - ее чистую валютную позицию. Чтобы сдержать повышение валютных курсов и волатильность финансовых рынков, а также защитить оставшиеся валютные буферы, власти России, среди других шагов, ввели меры контроля за движением капитала, которые могут ограничить своевременное получение держателями российских госбумаг - нерезидентами процентов по долгу, а также выплаты основной суммы долга.

Международные рейтинговые агентства Fitch, S&P, Moody's объявили о планах по отзыву всех рейтингов в РФ до 15.04.2022 г. в соответствии с санкциями, введенными Европейским союзом в отношении России.

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рассматриваемый объект расположен в г. Улан-Удэ и представляет собой нежилые помещения, расположенные на 1 этажах жилых домов. Помещения имеют кабинетную планировку, и стандартный для офисов уровень отделки (отделка требует капитального ремонта), что позволяет использовать их как офисные помещения или помещения свободного назначения.

Для неактивного рынка, при небольшом количестве потенциальных инвесторов, отсутствует четкая сегментация на помещения офисного назначения и помещения свободного назначения,

объекты, которые имеют кабинетную планировку, и могут использоваться под офисы, позиционируются как объекты с возможностью использования под любые цели (ПСН). На рынке коммерческой недвижимости помещения на первых этажах зданий относят к сегменту рынка «стрит-ритейл», таким образом, сегментом рынка для оцениваемых помещений будет рынок помещений, относимых к группе «стрит-ритейл» в г. Улан-Удэ.

8.3 ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРИТ-РИТЕЙЛА В РОССИИ В 2022 Г.⁹

На рынок недвижимости влияют разнонаправленные тенденции. Уход арендаторов негативно сказался на сегменте ТЦ, а инвесторы тем временем проявляют повышенный интерес к стрит-ритейлу.

Рынок коммерческой недвижимости можно условно подразделить на три сегмента: офисы, торговые центры и стрит-ритейл. Сейчас от ухода арендаторов больше всех страдают ТЦ. Прежде инвестиции в них были очень ликвидными: купил, сдал, получаешь определённую доходность, а потом прибыль. Окупил — перепродал. Сейчас же многие избавляются от таких объектов и ориентируются на помещения поменьше.

За первый квартал 2022 года в Москве открыли всего один новый торговый центр — Discovery площадью 17,5 тысячи квадратных метров. По сравнению с тем же периодом прошлого года объём нового предложения упал на 58%, следует из аналитики агентства Knight Frank. В целом в 2022 году откроется вдвое меньше торговых центров, чем было запланировано, — запуск половины объектов уже перенесли.

При этом доля вакантных помещений до конца года будет расти из-за закрытия ряда иностранных магазинов, ожидают эксперты. Чтобы привлечь арендаторов, владельцам придётся сдавать площади на более выгодных условиях.

В сегменте офисного рынка эксперты Knight Frank также ожидают сокращения ввода, которое сдержит рост доли вакантных площадей. Конкретную динамику эксперты предсказывать не берутся — она будет понятна после II и III квартала. Однако уже ясно, что период восстановления будет более затяжным, чем после пандемии, — тогда он составил менее года.

С другой стороны, в этом году, как и в прошлом, сохранится высокий спрос на офисы со стороны компаний ТМТ-сектора (технологии, медиа, коммуникации), считают эксперты. Компании с госучастием тоже могут проявить интерес к офисам, что станет значимым фактором поддержки. Кроме того, на место западных компаний, покинувших московские офисы, могут прийти азиатские.

⁹ Источник: Обзор на сайте Сбер-Бизнес: <https://sberbusiness.live/publications/vse-v-strit-reteil-cto-budet-s-rynkom-kommercheskoi-nedvizhimosti-vo-vtoroi-polovine-2022-goda-1>

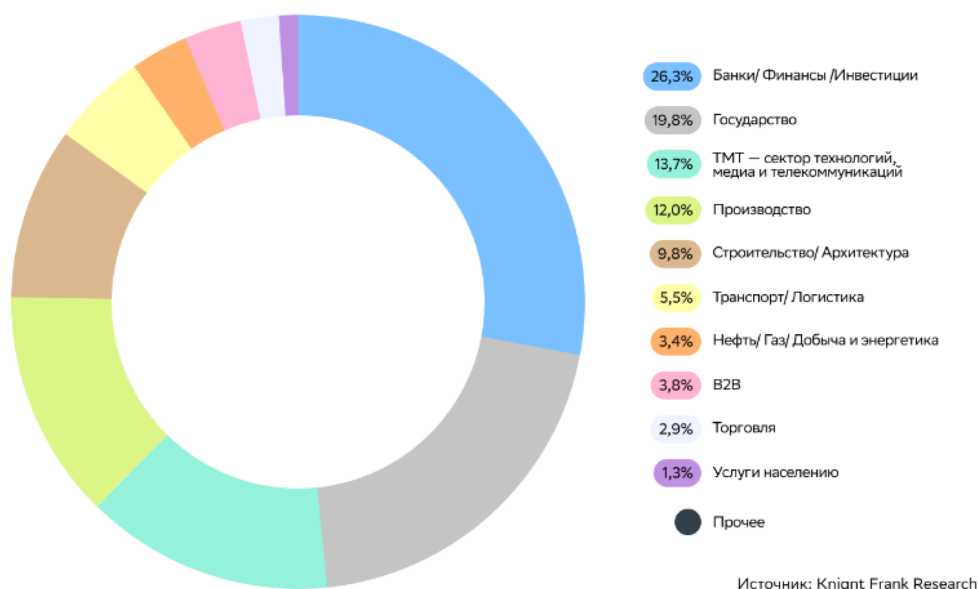


Рисунок 8.3. Структура спроса на офисы по секторам компаний

Что будет со стрит-ритейлом

В середине марта 2022 года в сегменте стрит-ритейла начался ажиотаж, говорит Ирина Козина из Knight Frank. Причина в том, что у инвесторов осталось не так много вариантов, куда вложить деньги. При этом продавцы поднимали цены: одни на 5–10%, другие более кардинально. Однако хорошо продавались только объекты с небольшой наценкой, отмечает эксперт. Например, вместо 50 млн рублей помещение уходило за 52–53 млн.

Спрос постепенно пришёл к норме, но доля вакантных объектов в районах пешеходных улиц, знаковых и туристических «насиженных» мест не растёт: жители крупных городов создают достаточно трафика даже в отсутствие иностранных туристов. В ближайшие месяцы здесь ничего не изменится, ожидает Ирина.

Принцип выбора помещения под сдачу в аренду тоже не меняется: в приоритете у покупателей самые проходные места. Доходность у помещения на 15 квадратов возле метро с вытяжкой, где можно торговать шаурмой, и помещения под магазин площадью 100 квадратов во дворе, может быть одинаковая.

На какую доходность и окупаемость можно рассчитывать

Доходность за последние годы снизилась. Рассчитывать на её рост в ближайшее время не стоит, поскольку арендаторы не стали зарабатывать больше даже в условиях повышения цен на товары и услуги. Кроме того, в столице доходность инвестиций в коммерческую недвижимость ниже, чем в регионах.

«В целом доходность падает: если 3 года назад владельцы помещений в Москве рассчитывали на 10–12% годовых, то сейчас консервативные инвесторы готовы получать 7–8% в топовых локациях. Думаю, что ещё больше инвесторов привыкнут к этому уровню. В регионах до сих пор можно купить доступный стрит-ритейл и получить более высокую доходность, но вопрос, на какое время», — говорит эксперт.

Ставки в этом году вырастут больше, чем в прошлом, они часто привязаны к индексу потребительских цен. Собственники планируют повышение не менее чем на 7%, некоторые — на 10%.

Скачкообразного роста стоимости помещений, как это произошло с автомобилями, эксперты не ожидают. Исторически с коммерческой недвижимостью такого никогда и не было. Скидок при покупке также ожидать не стоит: даже собственники, которые уехали за границу, не хотят продавать помещения дешевле, чем по рынку.

8.4 ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. УЛАН-УДЭ¹⁰

В отрывках источника не выявлено описание рынка коммерческой недвижимости г. Улан-Удэ, ниже представлены основные индикаторы рынка на дату оценки.

Рассчитываем по параметрам: Улан-Удэ. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²

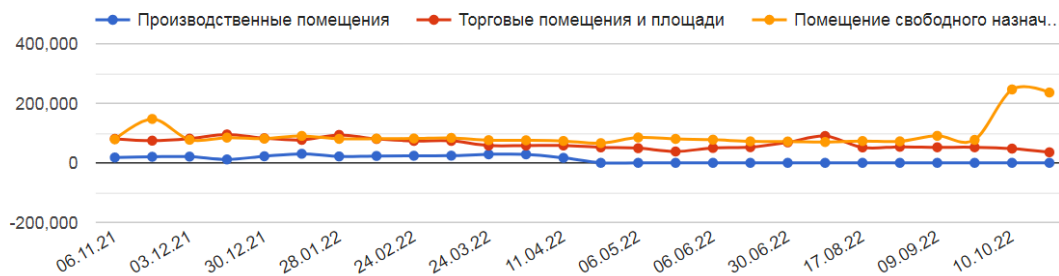


Рисунок 8.4. Динамика цен на коммерческую недвижимость в г. Улан-Удэ за год, предшествующий дате оценки

Рассчитываем по параметрам: Улан-Удэ. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м²

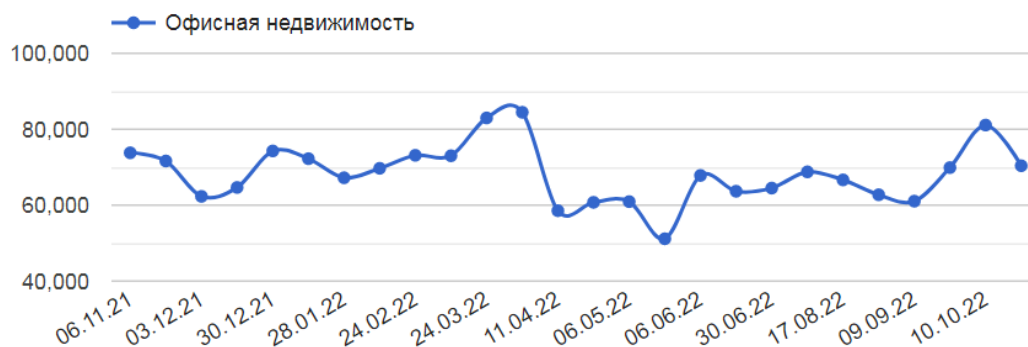


Рисунок 8.5. Динамика цен на офисную недвижимость в г. Улан-Удэ за год, предшествующий дате оценки

Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
20 октября 2022	70384.3	-15.22%
10 октября 2022	81095.2	+13.82%
23 сентября 2022	69889.3	+12.65%
09 сентября 2022	61049.4	-2.76%
25 августа 2022	62737.1	-6.24%
17 августа 2022	66652.2	-3.18%
21 июля 2022	68772.5	+6.22%
30 июня 2022	64496.2	+1.29%

Рисунок 8.6. Динамика средних цен на офисы в г. Улан-Удэ

¹⁰ Источник: <https://ulan-ude.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

8.5 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В результате анализа рынка коммерческой недвижимости г. Улан-Удэ было выявлено, что предложения объектов в формате стрит-ритейл в локальном окружении объекта оценки представлены в недостаточном количестве, для расчетов использовались предложения встроенных помещений, как в объектах стрит-ритейл, так и в офисных зданиях.

Как было сказано выше, для неактивного рынка, при небольшом количестве потенциальных инвесторов, отсутствует четкая сегментация на помещения офисного назначения и помещения свободного назначения, объекты, которые имеют кабинетную планировку, и могут использоваться под офисы, позиционируются как объекты с возможностью использования под любые цели (ПСН).

Результаты анализа цен предложений и арендных ставок на помещения, максимально приближенные к объекту оценки по местоположению и другим ценовым параметрам, приведены в таблицах.

Таблица 8.7 Предложения по продаже нежилых помещений

№п/п	Дата предложения	Адрес местоположения	Назначение	Площадь помещения, кв. м	Цена предложения с НДС, руб.	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Ссылка на источник информации	Телефон контакта	Выводы об использовании в расчетах
1	Актуально на дату оценки	Улан-Удэ, Ключевская ул., 90Гр-н Октябрьский	Офисное помещение/ПСН	32,5	1 299 600	40 000	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_32.49_m_2_566438749	8-9164-050-36-12	Используется в расчетах
2	Актуально на дату оценки	Улан-Удэ, ул. Жердева, 2р-н Октябрьский	Офисное помещение/ПСН	410,0	16 500 000	40 244	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_410_m_1988118755	8-914-980-35-40	Используется в расчетах
3	Актуально на дату оценки	Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 180 р-н Октябрьский	Офисное помещение/ПСН	240,3	10 800 000	44 944	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_ili_magazin_2403_kv.m_v_g_ula_247_4596955	8-914-930-64-92	Используется в расчетах
4	Актуально на дату оценки	Улан-Удэ, Ключевская ул., 70А р-н Октябрьский	Офисное помещение/ПСН	292,6	15 000 000	51 265	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_292.6_m_2468458342	8-983-430-26-15	Используется в расчетах
5	Актуально на дату оценки	Улан-Удэ, Ключевская ул., 6Д р-н Октябрьский	Офисное помещение/ПСН	30,8	1 100 000	35 714	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_30.8_m_2636778505	8-983-630-34-98	Не используется в расчетах, так как объем имеет минимальную стоимость по выборке аналогов
6	Актуально на дату оценки	Улан-Удэ, ул. Жердева, 42Бк1 р-н Октябрьский	Офисное помещение/ПСН	43,5	2 392 500	55 000	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43.5_m_2303971780	8-914-830-63-21	Используется в расчетах
Минимальная цена предложения, руб./кв. м с НДС						35 714			
Максимальная цена предложения, руб./кв. м с НДС						55 000			
Средняя цена предложения (медиана), руб./кв. м с НДС						42 594			

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения нежилых помещений, наиболее сопоставимых с объектом оценки, варьируются от 35 000 руб./кв. м. до 55 000 руб./кв. м., среднее значение выборки 42 594 руб./кв. м. Данные предложения служат ориентиром стоимости, не учитывают торг и другие ценообразующие факторы.

Таблица 8.8 Предложения по аренде нежилых помещений

№п/п	Дата предложения	Адрес местоположения	Назначение	Площадь помещения, кв. м	Арендная ставка, руб. в месяц за помещение	Арендная ставка, руб. за 1 кв. м в год	Ссылка на источник информации	Телефон контакта	Выводы об использовании в расчетах
1	Актуально на дату оценки	Улан-Удэ, Ключевская ул., 70А р-н Октябрьский	Офисное помещение/ПСН	54,8	30 000	6 569	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_54.8_m_1976786660	8-964-404-78-48	Используется в расчетах
2	Актуально на дату оценки	Улан-Удэ, Ключевская ул., 144А р-н Октябрьский	Офисное помещение	14,7	9 555	7 800	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_14.7_kv.m_839467477	8-914-980-06-76	Используется в расчетах
3	Актуально на дату оценки	Улан-Удэ, Краснофлотская ул., 26А р-н Октябрьский	Офисное помещение/ПСН	80,0	36 000	5 400	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2358622672	8-986-761-20-40	Используется в расчетах
4	Актуально на дату оценки	Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, 5 р-н Октябрьский	Офисное помещение/ПСН	23,0	7 500	3 913	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_23_m_2205090843	8-983-330-40-92	Не используется в расчетах, так как объект имеет минимальную арендную ставку по выборке аналогов
Минимальная арендная ставка, руб./кв. м с НДС						3 913			
Максимальная арендная ставка, руб./кв. м с НДС						7 800			
Средняя арендная ставка (медиана), руб./кв. м с НДС						5 985			

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Арендные ставки нежилых помещений, наиболее сопоставимых с объектом оценки, варьируются от 3 900 руб./кв. м. до 7 800 руб./кв. м., среднее значение выборки 5 985 руб./кв. м. Данные предложения служат ориентиром стоимости, не учитывают торг и другие ценообразующие факторы.

8.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, удаленность от метро, год постройки и состояние здания, состояние отделки, транспортная и пешеходная доступность, этаж расположения, тип планировки и др.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку офисной и сопоставимой недвижимости.

Интервалы значений для ценообразующих факторов, которые влияют на оцениваемый объект недвижимости в рамках данного отчета об оценке, приведены в разделе расчета рыночной стоимости сравнительным и доходным подходами.

Таблица 8.9. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН

№	Наименование ценообразующего фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на ИТ/ закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Количество факторов, оказывающих влияние на цены весьма велико, наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки, в качестве параметров по которым сопоставляются подобные объекты и подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки, если аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

9.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подходы к оценке:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

При определении **рыночной стоимости объекта оценки** определяется 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.

В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (**недвижимое имущество, недвижимость**) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Право собственности, согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

9.2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор методов Оценщик осуществлял с учетом специфики Объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки (п. 24 ФСО №1).

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату оценки редакции) и федеральными стандартами оценки (п. 28 ФСО №1).

9.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов,

но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.13 ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1).

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1).

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действующей на дату оценки редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

9.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ УЛУЧШЕНИЙ

Применение сравнительного подхода к оценке

Рыночная стоимость объекта оценки была определена в рамках сравнительного подхода с использованием метода сравнения продаж, поскольку рынок коммерческой недвижимости г. Улан-Удэ достаточно развит и имеется необходимое и достаточное количество объектов-аналогов для адекватного определения рыночной стоимости объекта оценки.

По мнению Оценщика метод сравнения продаж является единственным методом, который может быть реализован за счет анализа подтвержденных источников информации на дату оценки. Прочие подходы и методы расчетов строятся большей частью на предположениях и лишь условно могут быть использованы в качестве доказательной базы.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Применение доходного подхода к оценке

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что настоящая стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью будущих выгод от ее коммерческого использования.

Сущностью метода является определение стоимости объекта, дающего конечную арендную ренту (доход), состоящую из текущих доходов, в течение остаточного экономического срока службы строительного сооружения и дохода от последующей реализации прав на него.

Определение рыночной стоимости проводится в 2 основных этапа:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

В большинстве случаев, в основу метода положено определение среднего устойчиво достижимого дохода в виде арендной платы. Чистый доход получается при вычитании из дохода-брутто административно-хозяйственных операционных расходов с учетом рисков неплатежей по арендной плате, и далее ЧОД капитализируется в настоящую стоимость соответствующим коэффициентом капитализации по методикам расчета общего коэффициента капитализации или дисконтирования денежных потоков.

Арендные ставки на коммерческие помещения являются наиболее стабильными и предсказуемыми, что позволяет реализовать метод капитализации будущих доходов для объекта оценки. Рынок коммерческой недвижимости г. Улан-Удэ достаточно развит и имеется необходимое и достаточное количество объектов-аналогов для адекватного определения рыночной арендной ставки объекта оценки.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке

Расчет рыночной стоимости по затратному подходу проводится в три основных этапа:

- определение стоимости земли как свободной от застройки;
- определение замещающей или восстановительной стоимости нового строительства с учетом прибыли предпринимателя, характерной для аналогичных проектов;
- определение накопленного износа.

Расчетное значение стоимости по затратному подходу определяется как сумма стоимости земли и нового строительства с учетом накопленного износа, т.о. оценивается полное право собственности на улучшения и набор прав на землю.

Метод наиболее применим при оценке полного права собственности стоимости недавно построенных объектов с невысоким износом, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой

территории, и при оценке специальных и уникальных объектов, которым трудно подыскать рыночные аналоги.

В соответствии с п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Таким образом, для оцениваемых встроенных нежилых помещений затратный подход не применим.

Выводы о применении подходов к оценке. В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, оценка проведена с применением сравнительного и доходного подходов к оценке.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

10.1.1 Общие положения

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектами оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектами оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

10.1.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, Оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В ходе расчетов к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектами оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

В оценочной практике принято выделять десять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- права собственности на недвижимость;
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- разница между ценой продажи и ценой предложения (поправка на уторговывание)
- функциональное назначение;
- местоположение;
- физические характеристики;
- отклонения от целевого использования;

Первые пять корректировок определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после пятого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Существует несколько методов выполнения корректировок:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога.

Экспертный метод расчета и внесения поправок. Этот метод основывается на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта недвижимости по сравнению с аналогом. Эти поправки рассчитываются как процентные.

Критерии выбора аналогов:

- Все аналоги расположены в г. Улан-Удэ, максимально приближено по местоположению к объекту оценки.
- В качестве аналогов были отобраны встроенные помещения офисного и свободного назначения. Для неактивного рынка, при небольшом количестве потенциальных инвесторов, отсутствует четкая сегментация на помещения офисного назначения и помещения свободного назначения, аналоги, которые имеют кабинетную планировку, и могут использоваться под офисы, позиционируются как объекты с возможностью использования под любые цели (ПСН).
- В качестве объектов-аналогов отбирались офисные объекты которые имеют кабинетную планировку, расположенные в жилых комплексах или офисных зданиях.
- Объекты имеют все центральные коммуникации.
- Все объекты-аналоги выставлены на продажу без мебели и техники.

В качестве единицы сравнения использовался показатель цены 1 кв. м. Именно этот показатель чаще всего используется участниками рынка при позиционировании объектов коммерческой недвижимости на рынке, а также в кадастровом учете.

Оценке подлежат нежилые помещения, расположенные в двух жилых корпусах. По данным Заказчика, помещения будут продаваться двумя лотами, по принципу отнесения к зданию, в котором они расположены. Расчет рыночной стоимости помещений проведен на общую площадь лота, определенную как суммарная площадь помещений в каждом здании. Общая площадь лотов определена в таблице.

**Таблица 10.1 Расчет площади оцениваемых помещений
с распределением по зданиям**

№ ПП	Наименование	Площадь, кв. м, в том числе:	Здание 60Б/1, кв. м	Здание 60Б/2, кв. м
1	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2269, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 3	40,5		40,5
2	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2287, площадь 26,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 6	26,5		26,5
3	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2245, площадь 20,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 8	20,9		20,9
4	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2252, площадь 55,3 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 15-16	55,3		55,3
5	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2241, площадь 32,7 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 14	32,7		32,7
6	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2342, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 18	40,5		40,5
7	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2337, площадь 32 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 17	32,0		32,0
8	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2305, площадь 35,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 13	35,5		35,5
9	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2309, площадь 25,2 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 9	25,2		25,2
10	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2388, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	17,8		17,8
11	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2360, площадь 39,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 15	39,9	39,9	
12	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2381, площадь 22,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 9	22,1	22,1	
13	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2397, площадь 32,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 20	32,1	32,1	
14	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2328, площадь 24,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	24,6		24,6
15	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2464, площадь 35,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 6	35,6	35,6	
16	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2450, площадь 27 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 12	27,0	27,0	
17	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2462, площадь 27,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 17	27,1	27,1	
18	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2441, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 3	17,8	17,8	
19	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2423, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 1	40,5	40,5	
20	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2431, площадь 33,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 18	33,8	33,8	
21	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2433, площадь 21,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 10	21,5	21,5	
	Итого	648,9	297,4	351,5

Источник: расчеты Оценщика.

Ниже проведен расчет стоимости 1 кв.м для здания 60Б/1, стоимость 1 кв. м. помещений в здании 60Б/2 определена с учетом разницы в площади помещений данных зданий.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемых помещений сравнительным подходом приведен в таблице.

Таблица 10.2 Расчет рыночной стоимости нежилых помещений сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Фото							
Ссылка на источник информации	-	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_32.49_m_2566438749	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_410_m_1988118755	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_jli_magazin_2403_kv.m_v_g_ula_2474596955	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_292.6_m_2468458342	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43.5_m_2303971780
Наличие НДС	-	-	С НДС	С НДС	С НДС	С НДС	С НДС
Источник предложения	-	-	8-9164-050-36-12	8-914-980-35-40	8-914-930-64-92	8-983-430-26-15	8-914-830-63-21
Цена продажи (предложения)	руб.	-	1 299 600	16 500 000	10 800 000	15 000 000	2 392 500
Общая площадь помещений в здании 60Б/1	кв. м.	297,4	32,5	410,0	240,3	292,6	43,5
Общая площадь земельного участка	кв. м.	-	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Плотность застройки	-	-	-	-	-	-	-
Цена за единицу площади	руб./кв. м.	-	40 000	40 244	44 944	51 265	55 000
Рыночные (базовые) корректировки							
Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м	-	40 000	40 244	44 944	51 265	55 000
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м	-	40 000	40 244	44 944	51 265	55 000
Имущественные права		частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность
<i>Корректировка</i>	%	-	0,0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м	-	40 000	40 244	44 944	51 265	55 000
Дата предложения (дата проведения оценки)		17.10.2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
.	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м	-	40 000	40 244	44 944	51 265	55 000
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
<i>Корректировка</i>	%	-	-17,70%	-17,70%	-17,70%	-17,70%	-17,70%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	-	32 920	33 121	36 989	42 191	45 265
Функциональное назначение							
Функциональное назначение		Офис/ПСН	Офис/ПСН	Офис/ПСН	Офис/ПСН	Офис/ПСН	Офис/ПСН
<i>Корректировка</i>	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	-	32 920	33 121	36 989	42 191	45 265
Местоположение							
Адрес местоположения (район)		г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 60Б/2	Улан-Удэ, Ключевская ул., 90Г, корпус 1 р-н Октябрьский	Улан-Удэ, ул. Жердева, 2 р-н Октябрьский	Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 180 р-н Октябрьский	Улан-Удэ, Ключевская ул., 70А р-н Октябрьский	Улан-Удэ, ул. Жердева, 42Бк1 р-н Октябрьский
<i>Корректировка</i>		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Категория населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
<i>Корректировка</i>	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		-	32 920	33 121	36 989	42 191	45 265
Район города		Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
Престижность местоположения		Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
<i>Корректировка</i>	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	-	32 920	33 121	36 989	42 191	45 265
Расположение относительно первой линии		Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально
<i>Корректировка</i>	%	-	0,00%	-13,0%	0,00%	-13,0%	0,0%
Интенсивность пешеходного трафика		Спальный район города, средняя интенсивность трафика	Спальный район города, средняя интенсивность трафика	Спальный район города, средняя интенсивность трафика	Спальный район города, средняя интенсивность трафика	Спальный район города, средняя интенсивность трафика	Спальный район города, средняя интенсивность трафика
<i>Корректировка</i>	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	-	32 920	28 815	36 989	36 706	45 265

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Внешнее благоустройство, парковка		Благоустроенная территория, организованная парковка	Благоустроенная территория, организованная парковка	Благоустроенная территория, организованная парковка	Благоустроенная территория, организованная парковка	Благоустроенная территория, организованная парковка	Благоустроенная территория, организованная парковка
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 920	28 815	36 989	36 706	45 265
Физические характеристики							
Класс объекта		С	С	С	С	С	С
<i>Корректировка</i>			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 920	28 815	36 989	36 706	45 265
Техническое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка</i>			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		32 920	28 815	36 989	36 706	45 265
Этаж расположения		1 этаж	Подвал	3 этаж	Цоколь	1 этаж	Цоколь с окнами
<i>Корректировка</i>	%		25,00%	6,38%	20,48%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		41 150	30 654	44 565	36 706	45 265
Общая площадь	кв. м.	297,40	32,5	410,0	240,3	292,6	43,5
<i>Удельный показатель</i>		<u>0,802</u>	<u>1,222</u>	<u>0,755</u>	<u>0,835</u>	<u>0,805</u>	<u>1,156</u>
<i>Корректировка</i>	%		-34,34%	6,29%	-3,97%	-0,31%	-30,60%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		27 019	32 583	42 796	36 593	31 415
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		27 019	32 583	42 796	36 593	31 415
Тип оцениваемой площади		Полезная площадь	Общая площадь, как видно из фото, в площадь входит коридор	Общая площадь, продается этаж целиком	Общая площадь, как видно из описания помещений, в продаваемую площадь входят вспомогательные помещения	Общая площадь, информация об исключении МОП из продаваемой площади отсутствует	Полезная площадь, продается комната без коридоров и санузлов
<i>Корректировка</i>	%		25%	25%	25%	25%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		33 774	40 728	53 495	45 741	31 415
Дополнительные корректировки							
Наличие дополнительных улучшений		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		33 774	40 728	53 495	45 741	31 415
Коммуникации		Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		33 774	40 728	53 495	45 741	31 415
Состояние помещений		Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка, состояние среднее	Стандартная отделка, состояние среднее	Стандартная отделка, состояние среднее	Требуется капитальный ремонт
Корректировка	%		0,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		33 774	32 175	42 261	36 135	31 415
Общая чистая коррекция			15,66%	3,67%	20,51%	-9,31%	-30,60%
Общая валовая коррекция			84,34%	71,67%	70,45%	59,31%	30,60%
Весовой коэффициент			19,17%	19,67%	19,72%	20,16%	21,29%
Рыночная стоимость 1 кв. м. помещений в здании 660Б/1 по сравнительному подходу	руб./кв. м			35 107			

Источник: расчеты Оценщика

Примечания к таблице:

- *Состояние внутренней отделки помещений определялось Оценщиком на основании информации в объявлении с учетом анализа фотографий, имеющихся по данным объектам.
- В расчетной таблице при прямом пересчете скорректированных цен аналогов на калькуляторе могут быть расхождения со скорректированными ценами аналогов, указанными в таблице. Такое расхождение образуется за счет округления значений корректировок, представленных в таблице, при этом в расчетном файле excel используются неокругленные значения, что обеспечивает большую точность расчетов.
- Показатели общей чистой и валовой коррекции по аналогам показывают большие значения, что связано внесением большого количества корректировок к данным аналогам. Поскольку предложения объектов, сопоставимых с объектом оценки, на рынке продажи коммерческой недвижимости ограничены, расчет рыночной стоимости проведен с использованием аналогов, значительно отличающихся по характеристикам от объекта оценки
- В случае отсутствия в объявлении о продаже аналога информации о включении НДС в цену продажи, предполагалось, что цена продажи указана с НДС.
- В тех случаях, когда в объявлении указана противоречивая информация о стоимости объекта, площади или других характеристиках, к расчетам принималась информация, указанная в описательной части объявления.

Карта расположения объекта оценки и аналогов приведена на рисунке.



Рисунок 10.3 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов по продаже на карте г. Улан-Удэ

Обоснование корректировок

Исходя из анализа НЭИ, для расчета корректировок использовались значения корректировок для объектов сегмента «Стрит-ритейл», что в наибольшей степени соответствует характеристикам объекта оценки. В случае отсутствия в справочнике корректировки для данного сегмента, в расчетах использовались корректировки для сегмента «офисы класса С и ниже», при отсутствии корректировки для офисов, использовались корректировки для торговых помещений.

Весовые коэффициенты.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Условия финансирования.

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%.

Дата предложения (изменение цен во времени).

Дата оценки объекта – 17 октября 2022 года. Оценщиком использовались актуальные на дату оценки объекты-аналоги, внесение корректировок не требуется. Некоторые копии Internet страниц с информацией об объектах-аналогах, используемых для расчетов, содержат даты после даты проведения оценки, однако ввиду незначительной разницы между датой оценки и датой объявления, которая попадает в типичный срок экспозиции сопоставимых объектов, следует предположить, что объявления являются актуальными на дату оценки, поэтому эта информация не противоречит оценочному законодательству (п. 8 ФСО №1).

Имущественные права объект.

Имущественные права на объект оценки и на все аналоги одинаковые (права собственности), корректировка не вносилась.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи (торг).

При определении величины разницы между стоимостью предложения и ценой продажи (торга) Оценщик использовал данные «Справочника оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., табл. 480.

Корректировка определена по группе объектов «4. Стрит-ритейл», как наиболее сопоставимой для объекта оценки.

Учитывая, что объект продается в рамках процедуры банкротства, и такие объекты требуют максимальных скидок к цене предложения, корректировка на торг при продаже принята по максимальному значению расширенного интервала в размере 17,7%.

Таблица 10.4. Значения корректировки на торг

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
4. Стрит-ритейл	12,5%	17,7%
Арендные ставки объектов		
4. Стрит-ритейл	10,0%	14,7%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.*

Функциональное назначение.

В качестве аналогов были отобраны встроенные помещения офисного и свободного назначения, что сопоставимо с объектом оценки. Для неактивного рынка, при небольшом количестве потенциальных инвесторов, отсутствует четкая сегментация на помещения офисного назначения и помещения свободного назначения, аналоги, которые имеют кабинетную планировку, и могут использоваться под офисы, позиционируются как объекты с возможностью использования под любые цели (ПСН).

По аналогу №3, в объявлении указано, что есть офисы и склад. Из фото установлено, что складские помещения имеют отделку, стандартную для офисов, и их можно перепрофилировать в офисы без существенных дополнительных затрат, корректировки к аналогу на назначение помещений не вносились.

Таким образом, корректировки к ценам аналогов на функциональное назначение не вносились.

Местоположение. Карта расположения объекта оценки и аналогов приведена выше.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Октябрьском районе г. Улан-Удэ, и сопоставимы по престижности местоположения и интенсивности пешеходного трафика. Корректировки по данным параметрам не вносились.

Расположение относительно первой (красной) линии. Оцениваемые помещения расположены в жилой части микрорайона, на внутриквартальной территории.

Для аналогов, расположенных на первых линиях крупных автодорог определена корректировка на линию застройки. Расчет корректировки проведен по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021», *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., табл. 78.*

Таблица 10.5. Значения корректировки на линию застройки

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,93
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,95

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.*

Для расчетов принимается среднее значение диапазона, корректировка к стоимости аналогов на первой линии составит $0,87 - 1 = -13\%$.

Благоустройство, наличие парковки.

Объект оценки, как и аналоги, имеют прилегающую территорию с возможностью парковки, корректировки по данному параметру не вносились.

Класс объекта. Исходя из текущего технического состояния и местоположения объекта определено, что он может быть отнесен к классу С. Аналоги сопоставимы с объектом оценки по многим критериям классности, имеют сопоставимое общее техническое состояние, расположены в жилых домах или офисных объектах, и оснащены всеми необходимыми коммуникациями, поэтому корректировка на класс объекта к аналогам не вносилась.

Техническое состояние зданий. Техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения - хорошее, востребованное рынком, год постройки - 2014, что позволяет

рассматривать его как относительно новое. Аналоги сопоставимы по состоянию с объектом оценки, корректировки к стоимости аналогов не вносились.

Расположение на этаже. Объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения, расположенные на разных этажах. Оцениваемые помещения расположены на 1 этаже.

Корректировка на этаж определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 283.

Корректировка проведена для торговых помещений, так как в Справочнике отсутствуют данные по другим сегментам, наиболее сопоставимым с оцениваемым объектом.

Таблица 10.6 Корректировка на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,76	0,83
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,71	0,80

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

Для расчетов принимаются минимальные значения корректировок, так как влияние данного фактора для офисов меньше, чем влияние для торговых помещений.

По аналогу №1, в объявлении указана противоречивая информация о нахождении помещения в цоколе или подвале. Из фото установлено, что объект не имеет полноценных окон, вход осуществляется по лестнице, ведущей с первого этажа вниз, из чего можно сделать вывод, что объект расположен в подвальном этаже. Корректировка на этаж для аналога, расположенного в подвале, составит: $1/0,8-1 = 25\%$.

Корректировка для аналога №3, расположенного в цоколе, составит: $1/0,83-1 = 20,5\%$.

Корректировка на этаж для аналога №2, расположенного в наземном этаже выше первого, составит: $1/0,94-1 = 6,4\%$.

К аналогу № 5 корректировка не вносилась, так как помещение находится в цоколе, но имеет большие окна, что сопоставимо с помещениями, расположенными на первом этаже.

Площадь помещений объекта. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., рис. 87, зависимость цены объекта офисного назначения от его площади для наиболее сопоставимых населенных пунктов (с численностью до 500 тыс. чел.), можно представить в следующем виде: $Y = 2,3674 * X - 0,19$, где X - площадь объекта, Y - относительный показатель стоимости в зависимости от площади). С учетом этого коэффициента, корректировка на площадь рассчитывается по формуле: **K = Относительный показатель для объекта оценки/ Относительный показатель для аналога -1.**

Для расчета корректировки, площадь оцениваемого объекта принята равной суммарной площади оцениваемых помещений в доме номер 60Б/1, так как предполагается продажа всей площади в доме целиком, без разделения на оцениваемые помещения.

Расчет корректировок на площадь для аналогов представлен ниже.

Таблица 10.7 Корректировка на площадь

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь, кв. м	297,40	32,5	410,0	240,3	292,6	43,5
Формула расчета относительного показателя	$Y = 2,3674 * X - 0,19$					
Относительный показатель	0,802	1,222	0,755	0,835	0,805	1,156
Корректировка на площадь, %		-34,34%	6,29%	-3,97%	-0,31%	-30,60%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

Тип объекта

Оцениваемый объект и аналоги представляют собой встроенные помещения, корректировки к стоимости аналогов не вносились.

Тип оцениваемой площади. Оценке подлежит полезная площадь, которая не включает места общего пользования (МОП), такие как коридоры и санузлы. Для объектов, которые, согласно фото и тексту объявлений, включают МОП, внесена корректировка на соотношение общей и полезной площади объектов. Ввиду отсутствия подобных корректировок в Справочнике оценщика под ред. Л.А. Лейфера, корректировка определена по «Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ООО «АБН-Консалт», 5-е издание, табл. 10а, стр. 41. Корректировка рассчитана для Московского региона из предложения, что соотношение арендопригодной и общей площади объектов не зависит от их местоположения, и данные Московского региона могут быть применены к объектам, расположенным в г. Улан-Удэ.

Корректировка внесена по данным для офисов класса С, как наиболее сопоставимым с объектом оценки.

Таблица 10.8 Корректировка на отношение арендопригодной и общей площади

Наименование коэффициента	Среднее	Значение (от/до)	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объектов офисного назначения класса С	0,70	0,62	0,80

Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ООО «АБН-Консалт», 5-е издание

Во избежание завышения доли влияния данного параметра на арендную ставку, для расчетов принимается минимальное значение диапазона в размере 0,80. Корректировка к стоимости аналогов, по которым в аренду сдается общая площадь, составит: $1/0,8-1 = 25\%$.

Наличие дополнительных улучшений. Аналоги предлагаются к продаже без мебели и оборудования, что сопоставимо с объектом оценки. Корректировка к стоимости аналогов не вносилась.

Наличие инженерных коммуникаций. Объект оценки и объекты-аналоги имеют все центральные коммуникации, корректировка не вносилась.

Состояние внутренней отделки. Помещения оцениваемого объекта требуют проведения капитального ремонта.

Корректировка на состояние отделки определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 409.

Таблица 10.9 Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта
Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
Требуется косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
Требуется капитального ремонта	0,67	0,79	0,89	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка к стоимости аналогов, имеющих стандартную офисную отделку, составит $0,79 - 1 = -21\%$.

Прочие корректировки не вносились ввиду сопоставимости аналогов с объектом оценки.

В ходе проведенных расчетов сравнительным подходом, стоимость 1 кв. м для помещений, расположенных по адресу: г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, с учетом их общей площади, составила 35 107 руб./кв. м с учетом НДС.

Путем подстановки в расчетный файл площади помещений, расположенных в доме 60Б/2 - 351,5 кв. м., рыночная стоимость данных помещений составила 34 001 руб./кв. м с учетом НДС.

Полученные результаты были распределены на оцениваемые помещения исходя из их площади. Расчет приведен в таблице.

Таблица 10.10 Результаты расчета рыночной стоимости объектов сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Номер дома	Рыночная стоимость 1 кв. м., определенная сравнительным подходом, руб. с НДС	Рыночная стоимость помещения по сравнительному подходу, руб. с НДС	Рыночная стоимость помещения по сравнительному подходу, руб. без НДС
1	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2269, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 3	40,5	60Б/2	34 001	1 377 041	1 147 500
2	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2287, площадь 26,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 6	26,5	60Б/2	34 001	901 027	750 900
3	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2245, площадь 20,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 8	20,9	60Б/2	34 001	710 621	592 200
4	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2252, площадь 55,3 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 15-16	55,3	60Б/2	34 001	1 880 255	1 566 900
5	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2241, площадь 32,7 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 14	32,7	60Б/2	34 001	1 111 833	926 500
6	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2342, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 18	40,5	60Б/2	34 001	1 377 041	1 147 500
7	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2337, площадь 32 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 17	32,0	60Б/2	34 001	1 088 032	906 700
8	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2305, площадь 35,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 13	35,5	60Б/2	34 001	1 207 036	1 005 900
9	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2309, площадь 25,2 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 9	25,2	60Б/2	34 001	856 825	714 000
10	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2388, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	17,8	60Б/2	34 001	605 218	504 300
11	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2360, площадь 39,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 15	39,9	60Б/1	35 107	1 400 769	1 167 300
12	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2381, площадь 22,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 9	22,1	60Б/1	35 107	775 865	646 600
13	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2397, площадь 32,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 20	32,1	60Б/1	35 107	1 126 935	939 100
14	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2328, площадь 24,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	24,6	60Б/1	34 001	836 425	697 000
15	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2464, площадь 35,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 6	35,6	60Б/1	35 107	1 249 809	1 041 500
16	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2450, площадь 27 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 12	27,0	60Б/1	35 107	947 889	789 900

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Номер дома	Рыночная стоимость 1 кв. м., определенная сравнительным подходом, руб. с НДС	Рыночная стоимость помещения по сравнительному подходу, руб. с НДС	Рыночная стоимость помещения по сравнительному подходу, руб. без НДС
17	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2462, площадь 27,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 17	27,1	60Б/1	35 107	951 400	792 800
18	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2441, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 3	17,8	60Б/1	35 107	624 905	520 800
19	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2423, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 1	40,5	60Б/1	35 107	1 421 834	1 184 900
20	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2431, площадь 33,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 18	33,8	60Б/1	35 107	1 186 617	988 800
21	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2433, площадь 21,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 10	21,5	60Б/1	35 107	754 801	629 000
Итого		648,9			22 392 178	18 660 100
В том числе:						
Помещения, расположенные по адресу: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1		297,4	-	-	10 440 824	8 700 700
Помещения, расположенные по адресу: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2		351,5	-	-	11 951 354	9 959 400

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет округленно с учетом НДС:

22 392 178 (Двадцать два миллиона триста девяносто две тысячи сто семьдесят восемь) рублей или без учета НДС:

18 160 100 (Восемнадцать миллионов сто шестьдесят тысяч сто) рублей

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

10.2.1 Методы оценки

Оценка недвижимости доходным подходом представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Стоимость объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Объект оценки представляет собой административное здание. Объекты, подобные рассматриваемому, чаще всего сданы в аренду и приносят доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен методом прямой капитализации.

Формула расчета стоимости:

$$C_{00} = \text{ЧОД} / \text{КК},$$

где:

C_{00} – стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход от объекта оценки, в год;

КК – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду.
2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объектов оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).
3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).
4. Определяется чистый операционный доход.
5. Рассчитывается коэффициент капитализации.
6. Определяется стоимость объекта оценки путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков.

В общем случае стоимость объекта недвижимости можно рассчитать с применением доходного подхода, используя известную формулу дисконтирования денежных потоков или метод капитализации доходов по периодам:

$$V = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+r)^j} + \frac{V_{term}}{(1+r)^n}$$

где V- текущая стоимость объекта недвижимости;
CFj - денежный поток периода j-го года;
r - ставка дисконтирования;
Vterm - стоимость последующей продажи (реверсии) в конце прогнозного периода;
п - длительность прогнозного периода, лет.

Алгоритм расчета метода дисконтирования денежных потоков (ДДП).

1. Определение прогнозного периода.
2. Прогнозирование величин денежных потоков от объекта недвижимости для каждого прогнозного года.
3. Расчет стоимости резерва на замещение.
4. Расчет ставки дисконтирования
5. Определение стоимости объекта недвижимости.

Определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось методом прямой капитализации.

10.2.2 Определение величины рыночной ставки аренды и потенциального валового дохода для оцениваемых помещений

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и среднерыночной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{АП},$$

где

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м;

АП – ставка арендной платы за 1 кв. м. в год.

Арендопригодная площадь. Согласно плану помещений, оцениваемая площадь не включает места общего пользования, и рассматривается как полезная площадь, поэтому арендопригодной является вся площадь помещений. Для аналогов, по которым в аренду сдаются площади, включающие места общего пользования, внесена соответствующая корректировка.

Ставка аренды. Расчет ставки аренды проведен методом сравнения продаж по рыночным аналогам предложений в аренду наиболее сопоставимых помещений.

При расчете рыночной ставки аренды Оценщики подобрали аналоги, актуальные на дату оценки по следующим критериям:





Критерии выбора аналогов:

- Все аналоги расположены в г. Улан-Удэ, максимально приближено по местоположению к объекту оценки.
- В качестве аналогов были отобраны встроенные помещения офисного и свободного назначения. Для неактивного рынка, при небольшом количестве потенциальных инвесторов, отсутствует четкая сегментация на помещения офисного назначения и помещения свободного назначения, аналоги, которые имеют кабинетную планировку, и могут использоваться под офисы, позиционируются как объекты с возможностью использования под любые цели (ПСН).
- В качестве объектов-аналогов отбирались офисные объекты которые имеют кабинетную планировку, расположенные в жилых комплексах или офисных зданиях.
- Объекты имеют все центральные коммуникации.

В качестве единицы сравнения использовался показатель арендной ставки за 1 кв. м. в год. Именно этот показатель чаще всего используется участниками рынка при позиционировании объектов коммерческой недвижимости на рынке.

Расчет рыночной ставки аренды методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Таблица 10.11 Расчет рыночной ставки аренды для помещений офисного назначения

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Фото	-				
Ссылка на источник информации	-	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_54.8_m_1976786660	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_14.7_kv.m_839467477	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2358622672
Источник информации	-	-	8-964-404-78-48	8-914-980-06-76	8-986-761-20-40
Общая сдаваемая площадь		648,9	54,8	14,7	80
Общая площадь блока	кв. м	блоки площадью 20-40 кв. м	54,8	14,7	80
Площадь ЗУ	кв. м	-	н/д	н/д	н/д
Ставка арендной платы	руб./мес.	-	30 000	9 555	36 000
Ставка арендной платы	руб./кв. м. /год	-	6 569	7 800	5 400
Наличие в запрашиваемой арендной ставке НДС	-	-	с НДС	с НДС	с НДС
Ставка арендной платы, с учетом НДС	руб./кв. м. /год	-	6 569	7 800	5 400
Рыночные (базовые) корректировки	-	-	-	-	-
Условия договора аренды	-	коммунальные платежи не включены, эксплуатационные платежи включены	коммунальные платежи не включены, эксплуатационные платежи включены	коммунальные платежи не включены, эксплуатационные платежи включены	коммунальные платежи не включены, эксплуатационные платежи включены
Корректировка	руб./кв. м. /год	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год	-	6 569	7 800	5 400
Право собственности	-	Частная	Частная	Частная	Частная
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год	-	6 569	7 800	5 400
Дата предложения	-	17.10.2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год	-	6 569	7 800	5 400
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи	-	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	%	-	-14,70%	-14,70%	-14,70%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год	-	5 604	6 653	4 606
Функциональное назначение					
Функциональное назначение	-	Офис/ПСН	Офисное помещение/ПСН	Офисное помещение	Офисное помещение/ПСН
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		5 604	6 653	4 606
Местоположение					
Адрес местоположения (район)	-	г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 60Б/2	Улан-Удэ, Ключевская ул., 70А р-н Октябрьский	Улан-Удэ, Ключевская ул., 144А р-н Октябрьский	Улан-Удэ, Краснофлотская ул., 26А р-н Октябрьский
<i>Корректировка</i>	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		5 604	6 653	4 606
Категория населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
Район города		Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
Престижность местоположения		Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		5 604	6 653	4 606
Расположение относительно первой линии		Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
<i>Корректировка</i>	%		-10,0%	0,0%	-10,0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		5 043	6 653	4 146
Интенсивность пешеходного трафика		Спальный район города, средняя интенсивность трафика	Спальный район города, средняя интенсивность трафика	Спальный район города, средняя интенсивность трафика	Спальный район города, средняя интенсивность трафика
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		5 043	6 653	4 146
Внешнее благоустройство, парковка	-	Благоустроенная территория, организованная парковка	Благоустроенная территория, организованная парковка	Благоустроенная территория, организованная парковка	Благоустроенная территория, организованная парковка
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		5 043	6 653	4 146
Физические характеристики					
Класс объекта	-	С	С	С	С
<i>Корректировка</i>	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		0	0	0
Расположение на этаже	-	1 этаж	2 этаж	4 этаж	цоколь с окнами
<i>Корректировка</i>	%	-	2,0%	2,0%	0,0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		5 146	6 789	4 146
Техническое состояние здания	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		5 146	6 789	4 146
Коммуникации	-	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		5 146	6 789	4 146
Состояние и уровень внутренней отделки	-	Требует капитального ремонта	Стандартная отделка, состояние среднее	Стандартная отделка, состояние среднее	Чистовая отделка
<i>Корректировка</i>	%	-	-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		4 066	5 363	3 275
Площадь	-	блоки площадью 20-40 кв. м	54,8	14,7	80
<i>Корректировка</i>	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		4 066	5 363	3 275
Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		4 066	5 363	3 275
Тип оцениваемой площади	-	Полезная площадь	Общая площадь, входят санузлы и коридоры	Полезная площадь	Общая площадь, входят санузлы
<i>Корректировка</i>	%	-	25%	0%	25%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		5 082	5 363	4 094
Дополнительные корректировки					
Наличие движимого имущества	-	Аренда без мебели и оборудования	Есть мебель	Аренда без мебели и оборудования	Аренда без мебели и оборудования
<i>Корректировка</i>	%	-	-6,5%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год		4 749	5 363	4 094
<i>Общая чистая коррекция</i>	%	-	-0,50%	-18,96%	4,00%
<i>Общая валовая коррекция</i>	%	-	64,58%	23,04%	56,00%
<i>Весовой коэффициент</i>	%	-	30,42%	37,66%	31,92%
Рыночная стоимость ставки арендной платы (с учетом НДС)	руб./кв. м. /год	4 771			

Источник: расчеты Оценщика

Примечания к таблице:

1. *Состояние внутренней отделки помещений определялось Оценщиком на основании информации в объявлении с учетом анализа фотографий, имеющихся по данным объектам.

2. В расчетной таблице при прямом пересчете скорректированных цен аналогов на калькуляторе могут быть расхождения со скорректированными ценами аналогов, указанными в таблице. Такое расхождение образуется за счет округления значений корректировок, представленных в таблице, при этом в расчетном файле excel используются неокругленные значения, что обеспечивает большую точность расчетов.
3. Показатели общей чистой и валовой коррекции по аналогам показывают большие значения, что связано внесением большого количества корректировок к данным аналогам. Поскольку предложения объектов, сопоставимых с объектом оценки, на рынке продажи коммерческой недвижимости ограничены, расчет рыночной стоимости проведен с использованием аналогов, значительно отличающихся по характеристикам от объекта оценки
4. В случае отсутствия в объявлении об аренде аналога информации о включении НДС в арендную ставку, предполагалось, что арендная ставка указана с НДС.
5. В случае отсутствия в объявлении об аренде аналога информации о включении коммунальных и эксплуатационных расходов в арендную ставку, предполагалось, что арендная ставка соответствует типичным рыночным условиям, при которых эксплуатационные платежи включены в арендную ставку, коммунальные платежи - не включены.
6. В тех случаях, когда в объявлении указана противоречивая информация о стоимости объекта, площади или других характеристиках, к расчетам принималась информация, указанная в описательной части объявления.

Карта расположения объекта оценки и аналогов приведена на рисунке.

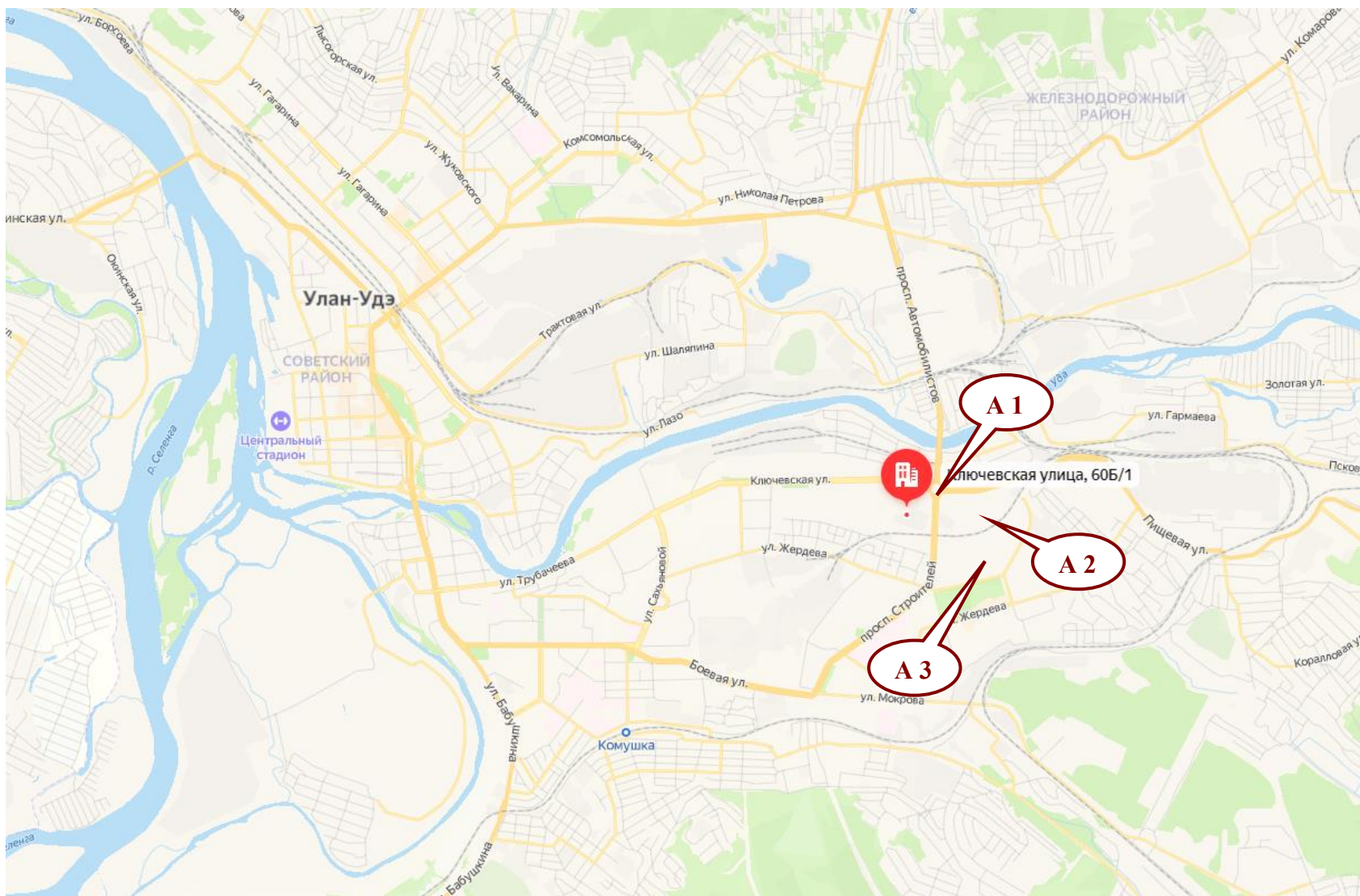


Рисунок 10.12 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов по аренде на карте г. Улан-Удэ

Обоснование корректировок

Исходя из анализа НЭИ, для расчета корректировок использовались значения корректировок для объектов сегмента «Стрит-ритейл», что в наибольшей степени соответствует характеристикам объекта оценки. В случае отсутствия в справочнике корректировки для данного сегмента, в расчетах использовались корректировки для сегмента «офисы класса С и ниже», при отсутствии корректировки для офисов, использовались корректировки для торговых помещений.

Весовые коэффициенты

Обоснование весовых коэффициентов приведено в разделе расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Условия финансирования.

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%.

Условия аренды.

Условия аренды объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%.

Дата предложения (изменение цен во времени).

Дата оценки объекта – 17 октября 2022 года. Оценщиком использовались актуальные на дату оценки объекты-аналоги, внесение корректировок не требуется. Некоторые копии Internet страниц с информацией об объектах-аналогах, используемых для расчетов, содержат даты после даты проведения оценки, однако ввиду незначительной разницы между датой оценки и датой объявления, которая попадает в типичный срок экспозиции сопоставимых объектов, следует предположить, что объявления являются актуальными на дату оценки, поэтому эта информация не противоречит оценочному законодательству (п. 8 ФСО №1).

Имущественные права объект.

Имущественные права на объект оценки и на все аналоги одинаковые (права аренды), корректировка не вносилась.

Разница между стоимостью предложения и ценой аренды (торг).

При определении величины разницы между стоимостью предложения и ценой аренды (торга) Оценщик использовал данные «Справочника оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., табл. 480.

Корректировка определена по группе объектов «4. Стрит-ритейл», как наиболее сопоставимой для объекта оценки.

Учитывая, что объект находится в состоянии требующем ремонта, продается в рамках процедуры банкротства, и такие объекты требуют максимальных скидок к цене предложения, корректировка на торг при аренде принята по максимальному значению расширенного интервала в размере 14,7%.

Таблица 10.13. Значения корректировки на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,3%	17,7%
Арендные ставки объектов			
4. Стрит-ритейл	10,0%	5,3%	14,7%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

Функциональное назначение.

В качестве аналогов были отобраны встроенные помещения офисного и свободного назначения, что сопоставимо с объектом оценки. Для неактивного рынка, при небольшом количестве потенциальных арендаторов, отсутствует четкая сегментация на помещения офисного назначения и помещения свободного назначения, аналоги, которые имеют кабинетную планировку, и могут использоваться под офисы, позиционируются как объекты с возможностью использования под любые цели (ПСН).

Таким образом, корректировки к ценам аналогов на функциональное назначение не вносились.

Местоположение. Карта расположения объекта оценки и аналогов приведена выше.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Октябрьском районе г. Улан-Удэ, и сопоставимы по престижности местоположения и интенсивности пешеходного трафика. Корректировки по данным параметрам не вносились.

Расположение относительно первой (красной) линии. Оцениваемые помещения расположены в жилой части микрорайона, на внутриквартальной территории.

Для аналогов, расположенных на первых линиях крупных автодорог определена корректировка на линию застройки. Расчет корректировки проведен по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., табл. 78.

Таблица 10.14. Значения корректировки на линию застройки

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,86	0,95

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

Для расчетов принимается среднее значение диапазона, корректировка к стоимости аналогов на первой линии составит $0,90 - 1 = -10\%$.

Благоустройство, наличие парковки.

Объект оценки, как и аналоги, имеют прилегающую территорию с возможностью парковки, корректировки по данному параметру не вносились.

Класс объекта. Исходя из текущего технического состояния и местоположения объекта определено, что он может быть отнесен к классу С. Аналоги сопоставимы с объектом оценки по многим критериям классности, имеют сопоставимое общее техническое состояние, расположены в жилых домах или офисных объектах, и оснащены всеми необходимыми коммуникациями, поэтому корректировка на класс объекта к аналогам не вносилась.

Техническое состояние зданий. Техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения - хорошее, востребованное рынком, год постройки - 2014, что позволяет рассматривать его как относительно новое. Аналоги сопоставимы по состоянию с объектом оценки, корректировки к стоимости аналогов не вносились.

Расположение на этаже. Объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения, расположенные на разных этажах. Оцениваемые помещения расположены на 1 этаже.

Корректировка на этаж определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 285.

Корректировка проведена для торговых помещений, так как в Справочнике отсутствуют данные по другим сегментам, наиболее сопоставимым с оцениваемым объектом.

Таблица 10.15 Корректировка на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,75	0,82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,73	0,77

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

Для расчетов принимаются минимальные значения корректировок, так как влияние данного фактора для офисов меньше, чем влияние для торговых помещений.

Корректировка для аналогов №1 и №2, расположенных на этажах выше первого, составит: в $1/0,98 - 1 = 2,0\%$.

К аналогу № 3 корректировка не вносилась, так как помещение находится в цоколе, но имеет большие окна, что сопоставимо с помещениями, расположенными на первом этаже.

Площадь помещений объекта.

Ввиду того, что оцениваемые помещения могут сдаваться в аренду частями, без потери в арендных платежах, корректировки на площадь к аналогам не вносились.

Тип объекта

Оцениваемый объект и аналоги представляют собой встроенные помещения, корректировки к стоимости аналогов не вносились.

Тип оцениваемой площади. Оценке подлежит полезная площадь, которая не включает места общего пользования (МОП), такие как коридоры и санузлы. Для объектов, которые, согласно фото и тексту объявлений, включают МОП, внесена корректировка на соотношение общей и полезной площади объектов.

Ввиду отсутствия подобных корректировок в Справочнике оценщика под ред. Л.А. Лейфера, корректировка определена по «Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ООО «АБН-Консалт», 5-е издание, табл. 10а, стр. 41. Корректировка рассчитана для Московского региона из предложения, что соотношение арендопригодной и общей площади объектов не зависит от их местоположения, и данные Московского региона могут быть применены к объектам, расположенным в г. Улан-Удэ.

Корректировка внесена по данным для офисов класса С, как наиболее сопоставимым с объектом оценки.

Таблица 10.16 Корректировка на отношение арендопригодной и общей площади

Наименование коэффициента	Среднее	Значение (от/до)	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объектов офисного назначения класса С	0,70	0,62	0,80

Источник: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ООО «АБН-Консалт», 5-е издание

Во избежание завышения доли влияния данного параметра на арендную ставку, для расчетов принимается минимальное значение диапазона в размере 0,80. Корректировка к стоимости аналогов, по которым в аренду сдается общая площадь, составит: $1/0,8-1 = 25\%$.

Наличие дополнительных улучшений. Аналоги №2, №3 предлагаются к аренде без мебели и оборудования, что сопоставимо с объектом оценки. Корректировка к стоимости аналогов не вносилась.

Аналог №1 сдается в аренду с мебелью. Ввиду отсутствия корректировки по данному параметру в Справочнике оценщика под ред. Л.А. Лейфера, корректировка определена по данным сайта «Статриелт», статистические данные на 01.10.2022 г.

Таблица 10.17 Корректировка на наличие оборудования/мебели

Объекты коммерческой недвижимости, наличие/отсутствие оборудования	Минимум	Максимум	Среднее
Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой/мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,01	1,16	1,07

Источник: «Справочник Статриелт», <https://statrielt.ru/>

По таблице, корректировка составит: $1/1,07 = -6,5\%$.

Наличие инженерных коммуникаций. Объект оценки и объекты-аналоги имеют все центральные коммуникации, корректировка не вносилась.

Состояние внутренней отделки. Помещения оцениваемого объекта требуют проведения капитального ремонта.

Корректировка на состояние отделки определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 409. Для расчетов принимаются данные, аналогичные данным, использованным при расчете стоимости продажи объекта оценки, из предположения, что влияние данного фактора на стоимости продажи и аренды одинаковое.

Таблица 10.18 Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта
Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
Требуется косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
Требуется капитального ремонта	0,67	0,79	0,89	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка к арендной ставке аналогов, имеющих стандартную офисную отделку, составит $0,79 - 1 = -21\%$.

Прочие корректировки не вносились ввиду сопоставимости аналогов с объектом оценки.

В ходе проведенных расчетов сравнительным подходом, рыночная арендная ставка для помещений объекта оценки составила 4 771 руб./кв. м с учетом НДС.

Потенциальный валовый доход (ПВД) определен путем умножения общей оцениваемой площади помещений на рыночную арендную ставку.

10.2.3 Определение величины недозагрузки помещений объекта оценки и действительного валового дохода

Далее оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).

Среднерыночная недозагрузка определена по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 10.

Таблица 10.19. Величина рыночной недозагрузки при аренде помещений

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
4. Стрит-ритейл	17,5%	16,2% - 18,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

Недогрузка принята по среднему значению диапазона - 17,5%.

10.2.4 Определение операционных расходов и величины чистого операционного дохода

Далее рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы собственника (ОР). Операционные расходы собственника включают эксплуатационные расходы, налоги, расходы на управление и капремонт, кроме коммунальных платежей, которые несет арендатор.

Операционные расходы собственника определены по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 33.

Таблица 10.20. Величина операционных расходов

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9% - 22,5%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2021», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

Для расчетов принято среднее значение операционных расходов в размере 20,7% от ПВД.

Чистый операционный доход определен как разница между ДВД и операционными расходами.

10.2.5 Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации определялся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2022», Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 50.

Таблица 10.21. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	12,0%	9,8%	14,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022», Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости, под редакцией Лейфера Л.А.

Для расчетов принято минимальное значение по диапазону - 9,8%, так как объект продается с торгов, и доходность таких объектов ниже, чем в среднем по рынку. Данная предпосылка подтверждается анализом рынка, в рамках которого установлено, что доходность помещений стрит-ритейла может составлять 7-9% в текущих условиях неопределенности и спада общей деловой активности.

10.2.6 Расчет рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице.

Таблица 10.22 Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателя	Значение
Арендпригодная площадь, кв. м	648,9
Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	4 771
ПВД, руб.	3 095 902
Недозагрузка, %	17,5%
ДВД, руб.	2 554 119
Операционные расходы, % от ПВД	20,7%
Операционные расходы, руб.	640 852
ЧОД, руб.	1 913 267
Коэффициент капитализации	0,098
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	19 523 136
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб. с НДС	30 087

Источник: расчеты Оценщика

Полученные результаты были распределены на оцениваемые помещения пропорционально их площади. Расчет приведен в таблице.

Таблица 10.23 Результаты расчета рыночной стоимости объектов доходным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Номер дома	Рыночная стоимость 1 кв. м., определенная доходным подходом, руб. с НДС	Рыночная стоимость помещения по доходному подходу, руб. с НДС	Рыночная стоимость помещения по доходному подходу, руб. без НДС
1	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2269, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 3	40,5	60Б/2	30 087	1 218 524	1 015 400
2	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2287, площадь 26,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 6	26,5	60Б/2	30 087	797 306	664 400
3	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2245, площадь 20,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 8	20,9	60Б/2	30 087	628 818	524 000
4	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2252, площадь 55,3 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 15-16	55,3	60Б/2	30 087	1 663 811	1 386 500
5	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2241, площадь 32,7 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 14	32,7	60Б/2	30 087	983 845	819 900
6	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2342, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 18	40,5	60Б/2	30 087	1 218 524	1 015 400

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Номер дома	Рыночная стоимость 1 кв. м., определенная доходным подходом, руб. с НДС	Рыночная стоимость помещения по доходному подходу, руб. с НДС	Рыночная стоимость помещения по доходному подходу, руб. без НДС
7	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2337, площадь 32 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 17	32,0	60Б/2	30 087	962 784	802 300
8	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2305, площадь 35,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 13	35,5	60Б/2	30 087	1 068 089	890 100
9	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2309, площадь 25,2 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 9	25,2	60Б/2	30 087	758 192	631 800
10	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2388, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	17,8	60Б/2	30 087	535 549	446 300
11	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2360, площадь 39,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 15	39,9	60Б/1	30 087	1 200 471	1 000 400
12	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2381, площадь 22,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 9	22,1	60Б/1	30 087	664 923	554 100
13	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2397, площадь 32,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 20	32,1	60Б/1	30 087	965 793	804 800
14	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2328, площадь 24,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	24,6	60Б/1	30 087	740 140	616 800
15	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2464, площадь 35,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 6	35,6	60Б/1	30 087	1 071 097	892 600
16	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2450, площадь 27 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 12	27,0	60Б/1	30 087	812 349	677 000
17	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2462, площадь 27,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 17	27,1	60Б/1	30 087	815 358	679 500
18	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2441, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 3	17,8	60Б/1	30 087	535 549	446 300
19	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2423, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 1	40,5	60Б/1	30 087	1 218 524	1 015 400
20	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2431, площадь 33,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 18	33,8	60Б/1	30 087	1 016 941	847 500
21	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2433, площадь 21,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 10	21,5	60Б/1	30 087	646 871	539 100
	Итого	648,9	-	-	19 523 458	16 269 600
	В том числе:					
	Помещения, расположенные по адресу: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1	297,4	-	-	8 947 876	7 456 700
	Помещения, расположенные по адресу: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2	351,5	-	-	10 575 582	8 812 900

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет округленно с учетом НДС:

19 523 458 (Девятнадцать миллионов пятьсот двадцать три тысячи четыреста пятьдесят восемь) рублей

или без учета НДС:

16 269 600 (Шестнадцать миллионов двести шестьдесят девять тысяч шестьсот) рублей

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В соответствии с п. 25 ФСО №1: «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Для оценки применялись сравнительный и доходный подходы. Учитывая, что оба подхода основаны на рыночных данных о ценах продаж и арендных ставках, и учитывают специфику объекта оценки, применяемым подходам присвоены равные веса. Исходя из этого, при согласовании результатов использовались следующие веса:

Доходный подход - 50%;

Сравнительный подход - 50%;

Затратный подход - не применялся.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки с учетом согласования, приведен в таблице.

Таблица 11.1 Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. с НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. с НДС	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость, руб. с НДС	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2269, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, 1 377 041 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 3			1 218 524		1 297 783	1 081 500
2	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2287, площадь 26,5 кв. м, адрес: РБ, 901 027 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 6			797 306		849 167	707 600
3	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2245, площадь 20,9 кв. м, адрес: РБ, 710 621 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 8			628 818		669 720	558 100
4	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2252, площадь 55,3 кв. м, адрес: РБ, 1 880 255 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 15-16			1 663 811		1 772 033	1 476 700
5	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2241, площадь 32,7 кв. м, адрес: РБ, 1 111 833 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 14			983 845		1 047 839	873 200
6	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2342, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, 1 377 041 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 18			1 218 524		1 297 783	1 081 500
7	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2337, площадь 32 кв. м, адрес: РБ, 1 088 032 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 17			962 784		1 025 408	854 500
8	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2305, площадь 35,5 кв. м, адрес: РБ, 1 207 036 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 13		0,5	1 068 089	0,5	1 137 563	948 000
9	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2309, площадь 25,2 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 9	856 825		758 192		807 509	672 900
10	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2388, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, 605 218 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2			535 549		570 384	475 300
11	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2360, площадь 39,9 кв. м, адрес: РБ, 1 400 769 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 15			1 200 471		1 300 620	1 083 900
12	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2381, площадь 22,1 кв. м, адрес: РБ, 775 865 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 9			664 923		720 394	600 300
13	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2397, площадь 32,1 кв. м, адрес: РБ, 1 126 935 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 20			965 793		1 046 364	872 000
14	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2328, площадь 24,6 кв. м, адрес: РБ, 836 425 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2			740 140		788 283	656 900

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. с НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. с НДС	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость, руб. с НДС	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС
15	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2464, площадь 35,6 кв. м, адрес: РБ, 1 249 809 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 6			1 071 097		1 160 453	967 000
16	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2450, площадь 27 кв. м, адрес: РБ, 947 889 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 12			812 349		880 119	733 400
17	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2462, площадь 27,1 кв. м, адрес: РБ, 951 400 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 17			815 358		883 379	736 100
18	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2441, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, 624 905 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 3			535 549		580 227	483 500
19	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2423, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, 1 421 834 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 1			1 218 524		1 320 179	1 100 100
20	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2431, площадь 33,8 кв. м, адрес: РБ, 1 186 617 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 18			1 016 941		1 101 779	918 100
21	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2433, площадь 21,5 кв. м, адрес: РБ, 754 801 г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 10			646 871		700 836	584 000
	Итого	22 392 178		19 523 458		20 957 822	17 464 600
	В том числе:						
	Помещения, расположенные по адресу: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1	10 440 824		8 947 876		9 694 350	8 078 400
	Помещения, расположенные по адресу: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2	11 951 354		10 575 582		11 263 472	9 386 200

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 17 октября 2022 года с учетом округления составляет (с учетом НДС):

**20 957 822 (Двадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот двадцать два) рубля
или без учета НДС:**

17 464 600 (Семнадцать миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи шестьсот) рублей

12. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Результат оценки предполагается использовать для реализации на торгах.¹¹

Для указанных целей, в отношении объекта оценки, в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 17 октября 2022 года, была установлена рыночная стоимость с учетом округления в размере:

**Рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 648,9 кв. м, расположенных по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская д. 60Б/1, д. 60Б/2, составляет с учетом НДС: 20 957 822 (Двадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот двадцать два) рубля
или без учета НДС:
17 464 600 (Семнадцать миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи шестьсот) рублей**

Пообъектные результаты оценки:

№ ПП	Наименование	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2269, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 3	1 297 783	1 081 500
2	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2287, площадь 26,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 6	849 167	707 600
3	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2245, площадь 20,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 8	669 720	558 100
4	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2252, площадь 55,3 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 15-16	1 772 033	1 476 700
5	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2241, площадь 32,7 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 14	1 047 839	873 200
6	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2342, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 18	1 297 783	1 081 500
7	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2337, площадь 32 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 17	1 025 408	854 500
8	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2305, площадь 35,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 13	1 137 563	948 000
9	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2309, площадь 25,2 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 9	807 509	672 900
10	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2388, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	570 384	475 300
11	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2360, площадь 39,9 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 15	1 300 620	1 083 900
12	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2381, площадь 22,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 9	720 394	600 300
13	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2397, площадь 32,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 20	1 046 364	872 000

¹¹ В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

№ ПП	Наименование	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
14	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2328, площадь 24,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2, 1 этаж: 2	788 283	656 900
15	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2464, площадь 35,6 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 6	1 160 453	967 000
16	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2450, площадь 27 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 12	880 119	733 400
17	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2462, площадь 27,1 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 17	883 379	736 100
18	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2441, площадь 17,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 3	580 227	483 500
19	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2423, площадь 40,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 1	1 320 179	1 100 100
20	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2431, площадь 33,8 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 18	1 101 779	918 100
21	Нежилое помещение кадастровый номер 03:24:032701:2433, площадь 21,5 кв. м, адрес: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1, 1 этаж: 10	700 836	584 000
	Итого	20 957 822	17 464 600
	В том числе:		
	Помещения, расположенные по адресу: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/1	9 694 350	8 078 400
	Помещения, расположенные по адресу: РБ, г. Улан-Удэ ул. Ключевская д. 60Б/2	11 263 472	9 386 200

Источник: составлено Оценщиком

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

14.1. НОРМАТИВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
2. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
3. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
4. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 с изменениями на 6 декабря 2016 г.
5. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

14.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / - СПб.: «МКС», 2007. – 535 с.
6. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости / - СПб.: «МКС», 2003. – 422 с.
7. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков / - М.: КНОРУС, 2008. – 224 с.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
9. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
10. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

14.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" // М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»
2. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки»
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки»
4. Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. / Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
5. Исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз не применялись.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Аналог №1

Улан-Удэ · Продажа · Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 32.49 м²

1 299 600 ▾

40 000 □ за м²

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



8 983 630-34-20

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Владис - Байкальская гавань

Компания

На Авито с февраля 2012

Завершено 2102 объявления

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Сушкеева Александра Баторовна



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 32.49 м²

Этаж: подвальный

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

Этаж: подвальный

Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 90Г
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



1 299 600 ▾

40 000 □ за м²

8 983 630-34-20

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Владис - Байкальская гавань

Компания

На Авито с февраля 2012

Завершено 2102 объявления

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Сушкеева Александра Баторовна

Описание

Код объекта: 491712.

Продается помещение в цокольном этаже многоквартирного дома. Отличный вариант для инвестирования - коммерческое помещение в готовом новом доме по ул. Ключевская 90Г корпус 1. Объект расположен на цокольном этаже. Общая площадь 32,49 кв. м.

Красивый и престижный комплекс расположен в отличном жилом районе города, 20а квартале.. Подойдет под различные виды коммерческой деятельности.

По всем возникающим вопросам обращайтесь, проконсультируем, покажем! Ключевская улица

О продавце



https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_32.49_m_2566438749

Аналог №2

Улан-Удэ · Продам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 410 м²

16 500 000 ▾

40 244 □ за м²

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

8 914 830-36-81

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

ООО Анком

Компания

На Авито с июля 2016

Завершено 100 объявлений

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Альбина





О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 410 м²
Этаж: 3

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

16 500 000 ▾

40 244 м за м²

8 914 830-36-81

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

ООО Анком

Компания
На Авито с июля 2016
Завершено 100 объявлений



Реквизиты проверены

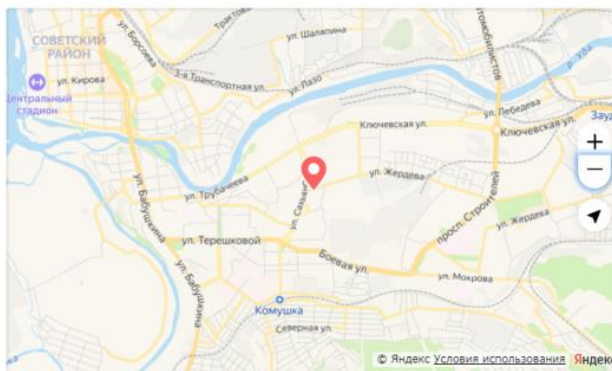
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Альбина

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Жердева, 2
р-н Октябрьский

Скрыть карту



Описание

§ 3 этаж нежилого отдельно стоящего здания на первой линии по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Жердева 2г/2.

§ площадь помещения 410 кв.м. Этаж – 3, земельный участок в собственности (262/1000 доли)

§ Объект расположен на одной из самых оживленных улиц города на остановке общественного транспорта "Гипермаркет СМИТ" (автобусы, маршрутные такси).

§ Крупный жилой массив. Высокая транспортная и пешеходная доступность, парковка.

§ Здание оборудовано подъемником для маломобильных групп, произведен качественный ремонт, здание готово к эксплуатации, центральные коммуникации, удобный вход, широкие презентационные возможности для наружной рекламы.

ООО Анком

Компания
На Авито с июля 2016
Завершено 100 объявлений

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Альбина

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: административное здание

№ 1988118755 - 14 октября в 04:01 - 3272 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_410_m_1988118755

Аналог №3

Помещение под офис или магазин
240,3 кв.м в г. Ула

10 800 000 ▢ ▾


45 000 □ за м²

- ♥ Добавить в избранное
- ☰ Сравнить
- 📌 Добавить заметку



8 914 930-64-92

Активы Сбербанка
Компания
На Авито с февраля 2018 🏆
Завершено 13480 объявлений
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Луковников Павел Владимирович

О помещении

Общая площадь: 240 м²
Отделка: без отделки

Планировка: открытая
Тип сделки: продажа



О помещении

Общая площадь: 240 м²
Отделка: без отделки

Планировка: открытая
Тип сделки: продажа

10 800 000

45 000 за м²

8 914 930-64-92

Активы Сбербанка

Компания
На Авито с февраля 2018 🏠
Завершено 13480 объявлений



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Луковников Павел Владимирович

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 180
р-н Октябрьский

Скрыть карту



Описание

Продается нежилое помещение площадью 240,3 кв.м свободной планировки в жилом комплексе.

- Помещение зонировано на офисы и складскую часть, хозяйственную комнату с санузлом и кухню.
- Помещение теплое и светлое.
- Фасад здания выполнен из современного структурного материала, обустроенный вход: большая остекленная входная группа с выделенным местом под размещение вывески предприятия.
- Распологается в цокольном этаже, имеет отдельный вход, а так же запасный выход, рядом с которым находится выделенная зона для разгрузки коммерческого транспорта.
- Напряжение электросети 380 вольт, электрическая мощность 70 кВт.
- Высота потолков 3 м, все коммуникации центральные.
- Сделан новый ремонт. Смонтирована приточно вытяжная система, шумоизоляция потолка, заливные полы.
- Помещение в настоящее время сдаётся в аренду.

Подойдёт под магазин мини-маркет, офис, пищевое производство, букмекерское предприятие и другие виды Вашего бизнеса.

Рядом расположены кафе, гостиница, сауна, Медцентр, супермаркет, большой жилой массив.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

10 800 000

45 000 за м²

8 914 930-64-92

Активы Сбербанка

Компания
На Авито с февраля 2018 🏠
Завершено 13480 объявлений



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Луковников Павел Владимирович

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_ili_magazin_2403_kv.m_v_g_u_la_2474596955

Аналог №4

Улан-Удэ · Продажа · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 292.6 м²

15 000 000

51 265 за м²
или предложите свою цену

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



8 983 430-26-15

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Мираслава

Компания

На Авито с мая 2022

Завершено 5 объявлений

Реквизиты проверены



8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Елена



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

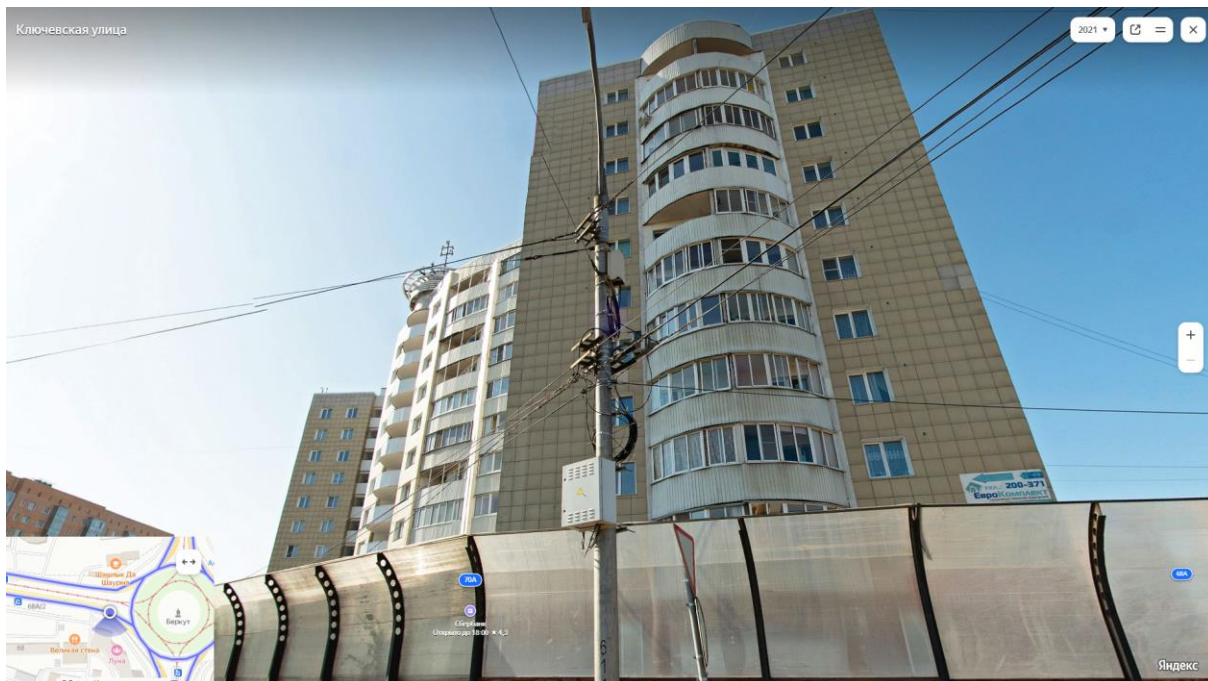
Общая площадь: 292.6 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа



Этаж 1

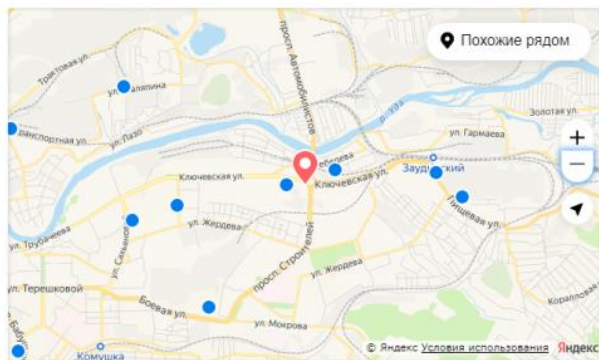
15 000 000 ▾

51 265 ▾ за м²
или предложите свою цену

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 70А
р-н Октябрьский

Скрыть карту



8 983 430-26-15

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Мираслава

Компания

На Авито с мая 2022

Завершено 5 объявлений

Реквизиты проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена

Описание

Продам помещение свободного назначения.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: жилой дом

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_292.6_m_2468458342

Аналог №5

Свободного назначения, 43.5 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

2 392 500 ▾

55 000 ▾ за м²
или предложите свою цену

8 914 830-63-21

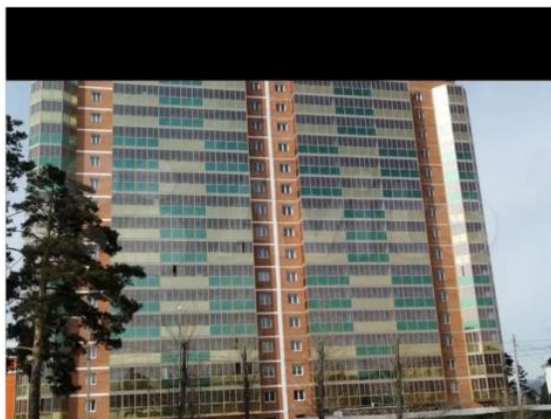
Написать сообщение

Онлайн

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 43.5 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа



Общая площадь: 43.5 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 3 м

Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

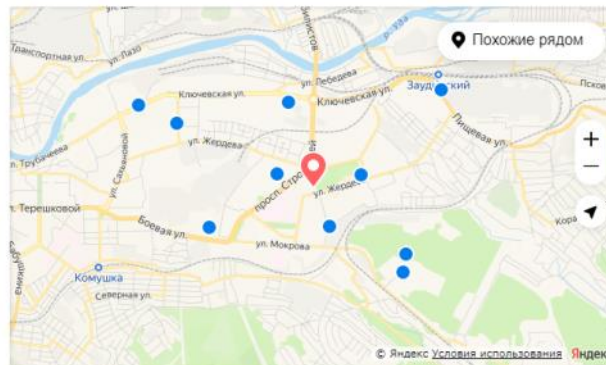
2 392 500

55 000 за м²
или [предложите свою цену](#)

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Жердева, 42Бк1
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#) ^



8 914 830-63-21

[Написать сообщение](#)

[Онлайн](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Описание

в ЖК Грин Парк продам нежилые коммерческие помещения в цоколе. Вход в помещения через первый этаж со стороны улицы. Окна большие. Система коридорного типа. Посмотреть возможно в любое время. Все вопросы по телефону.

О здании

Готовность: **в эксплуатации**
Тип здания: **жилой дом**

Удаленность от дороги: **первая линия**
Парковка: **на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта**

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_43.5_m_2303971780

Объекты-аналоги для расчета рыночной арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода

Аналог №1

улан-удэ - район - 70А - помещение свободного назначения

Свободного назначения, 54.8 м²

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

30 000 в месяц

547 в месяц за м², залог 30 000 или предложите свою цену



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

8 964 404-78-48

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

собственник

Компания

На Авито с мая 2019



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Ирина

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 54.8 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

30 000 в месяц

547 в месяц за м², залог 30 000 или предложите свою цену

8 964 404-78-48

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

собственник

Компания

На Авито с мая 2019



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Ирина

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 70А
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



Описание

Сдается Помещение по улице Ключевской на самом оживленном перекрестке с высоким автомобильным и пешим трафиком, что обеспечит широкую клиентскую базу для вашего бизнеса.

Ключевые характеристики помещения :

- по планировке зонировано на два кабинета с отдельными входами площадью 27.5 кв.м и 17 кв.м.,
- санузел 2 кв.м и коридор 6 кв.м.,
- светлое, солнечное с большими окнами,
- в одном из кабинетов два окна, это позволит кабинет зонировать на 2 части
- ремонт офисный,
- высокие потолки 3 метра,
- отдельный санузел,
- место под рекламную вывеску на фасаде,
- помещение зонировано на два кабинета, которые возможно сдавать по отдельности.

Помещение с офисной мебелью, при необходимости возможна сдача в аренду без мебели.

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Собственник
Компания
На Авито с мая 2019

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Количество парковочных мест: 8

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

№ 1976786660 - 8 октября в 11:34 - 2475 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления




https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_54.8_m_1976786660
Аналог №2

Улан-Удэ ···· Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

Офисные помещения от 14.7 кв.м

9 555 в месяц ▾
7 644 в год за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

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




8 983 630-11-06

Написать сообщение

Татьяна
Компания
На Авито с февраля 2012

Подписаться на продавца

 **Онлайн-показ**
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 15 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 4
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть



Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 144А
р-н Октябрьский

Скрыть карту ^



Написать сообщение

Татьяна
Компания
На Авито с февраля 2012



Подписаться на продавца

Описание

ОФИСЫ ул. Ключевская, 144а «Офис-центр», от 14,7 кв.м в аренду сдаю или продаю. от 600-650 руб/кв

О здании

Тип здания бизнес-центр

Парковка на улице, бесплатная

№ 839467477 - 20 сентября в 13:03 - 10496 просмотров (+14 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_14.7_kv.m_839467477

Улан-Удэ · Сдам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 80 м²

35 000 в месяц

438 в месяц за м², залог 35 000
или [предложите свою цену](#)

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



8 986 761-20-40

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Пользователь

Арендодатель

Экологический вклад -13 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)



О помещении

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 80 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть



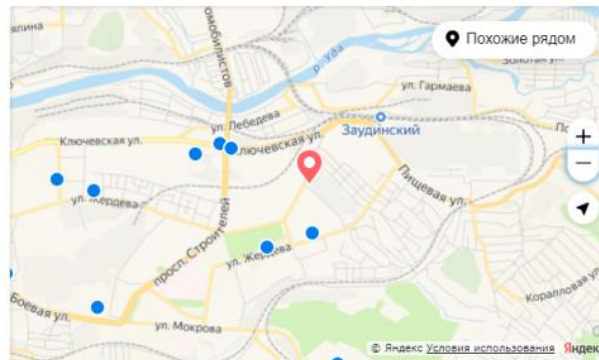


438 м² в месяц за м², залог 35 000 руб
или предложите свою цену

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Краснофлотская ул., 26А
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



8 986 761-20-40

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Пользователь

Арендодатель

Экологический вклад -13 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Сдаётся помещение (в новом многоквартирном доме) 80 кв. м на длительный срок в 10-минутах ходьбы от Пиллс Парка, рядом остановка и 56 школа - удобное расположение. Помещение новое, светлое, отделка чистовая. Вода есть, сан узел. Подойдет под любой вид деятельности (производство, аптека, магазин, образовательный центр, офис, спорт центр и т.д). Все коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Аренда 450 руб кв. м. Также можем рассмотреть открытие совместного бизнеса в этом помещении.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2358622672

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Исаева Анна Юрьевна

паспорт: серия 4503 № 790245, выдан 07.09.2002 г.

ОВД "КОПТЕВО" ГОРОДА МОСКВЫ

Код подразделения: 772-016

включен в реестр СРО «СФСО»:

03.02.2017, регистрационный № 407

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «03» апреля 2022г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000898

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032483-3

« 24 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » декабря 20 21 г. № 232

Директор

 А.С. Бункин

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

АО «ФОРУМ», Москва, 2021 г. - 44 13 АН 072

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024897-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

АО «СПЦИОН», Москва, 2021 г., № 73 № 484

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028628-2

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Исаевой Анне Юрьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » августа 20 24 г.

АО «ФЕДЕРАЛ», Москва 2021 г., № 13/16 АБ



Anna Isaeva

on

5 January 2015

**WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS**

6553452

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS



This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution.

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 72



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ГПТ № 517065

Настоящий диплом выдан Исаевой
Анне Юрьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 2. октября 2001 г. по 28. июня 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Московском государственном
экономическом университете

по Специальности
«Крипторезы» (наименование специальности, профессии, должности)

Государственная аттестационная комиссия решением от 21. июня 2002 г.

удостоверяет призо (соответствие квалификации) Исаевой
(фамилия, имя, отчество)

Анны Юрьевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной
специальности «Крипторезы»



Город Москва год 2002



Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 220D0B40R3801

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ИСАЕВА АННА ЮРЬЕВНА		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, 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): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 36 000 руб. 00 коп. (Тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,036%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июня 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июня 2022 г.	по «31» мая 2023 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____/Д.Г. Старостин/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2022 г.

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР			
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 123112, г.Москва, Пресненская набережная, д. 12, этаж 31, часть пом. 4.			
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 в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных 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, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,012%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый взнос за период страхования с «24» декабря 2020г. по «23» декабря 2021г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2020 г.; - второй взнос за период страхования с «24» декабря 2021г. по «23» декабря 2022г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2021 г. - третий взнос за период страхования с «24» декабря 2022 г. по «24» декабря 2023 г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «23» декабря 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» декабря 2020 г.	по «24» декабря 2023 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

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

15.10.2021г.

№ КУВИ-002/2021-137488763

На основании запроса от 15.10.2021, поступившего на рассмотрение 15.10.2021, сообщаем, что правообладателю Михеев Александр Траисович; дата рождения: 01.01.1954; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 8102 № 402836 от 09.08.2002 выдан: Отдел внутренних дел Октябрьского района г.Улан-Удэ; адрес места жительства или места пребывания: 670000, Республика Бурятия, Город Улан-Удэ, Внутригородской район Железнодорожный, пр-кт Строителей, д. 18, кв. 3., в период с 01.01.2018 по 15.10.2021 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2269	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/2, 1 этаж: 3	
		Площадь:	40.5	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-056	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ Акт приема-передачи, № Б-8, выдан 17.10.2014 Договор участия в долевом строительстве, № Л10/Б-8, выдан 15.09.2014	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-39
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-22
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-20
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-19
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-18			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-17
1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-16
1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-15
1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-14
1.3.1 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-13
1.3.1 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-12
1.3.1 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-11
1.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2021-10
1.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2020-6
1.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2020-5
1.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2020-4
1.3.1 7	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2020-3
1.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2269-03/048/2020-1
1.3.1 9	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-476/1
1.3.2 0	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1387/1
1.3.2 1	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-282

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2287	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/2, 1 этаж: 6	
		Площадь:	26.5	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-054	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор участия в долевом строительстве, № Л10/Б-6, выдан 16.09.2014</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ</p> <p>Акт приема-передачи, № Б-6, выдан 17.10.2014</p>	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-39
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-22
		2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-20
		2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-19
		2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-18
		2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-17
		2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-16
		2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-15
				полное наименование должности
			инициалы, фамилия	

М.П.

2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-14
2.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-13
2.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-12
2.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-11
2.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2021-10
2.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2020-6
2.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2020-5
2.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2020-4
2.3.17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2020-3
2.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2287-03/048/2020-1
2.3.19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-477/1
2.3.20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1378/1
2.3.21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-273
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2245	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/2, 1 этаж: 8	
		Площадь:	20.9	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-053	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор участия в долевом строительстве, № Л10/Б-5, выдан 15.09.2014</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ</p> <p>Акт приема-передачи, № Б-5, выдан 17.10.2014</p>	
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-39
		3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-22
		3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-20
		3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-19
		3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-18
		3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-17
		3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-16
		3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-15

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-14
3.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-13
3.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-12
3.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-11
3.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2021-10
3.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2020-6
3.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2020-5
3.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2020-4
3.3.17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2020-3
3.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2245-03/048/2020-1
3.3.19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-474/1
3.3.20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1379/1
3.3.21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-274
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2252	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/2, 1 этаж: 15-16	
		Площадь:	55.3	
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-051	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор участия в долевом строительстве, № Л10/Б-3, выдан 15.09.2014</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ</p> <p>Акт приема-передачи, № Б-3, выдан 17.10.2014</p>	
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-39
		4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-22
		4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-20
		4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-19
		4.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-18
		4.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-17
		4.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-16
		4.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-15

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

4.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-14
4.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-13
4.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-12
4.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-11
4.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2021-10
4.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2020-6
4.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2020-5
4.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2020-4
4.3.17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2020-3
4.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2252-03/048/2020-1
4.3.19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-475/1
4.3.20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1384/1
4.3.21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-279
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2241	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/2, 1 этаж: 14	
		Площадь:	32.7	
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-050	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ Акт приема-передачи, № Б-2, выдан 17.10.2014 Договор участия в долевом строительстве, № Л10/Б-2, выдан 15.09.2014	
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-39
		5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-22
		5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-20
		5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-19
		5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-18
		5.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-17
		5.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-16
		5.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-15

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

5.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-14
5.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-13
5.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-12
5.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-11
5.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2021-10
5.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2020-6
5.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2020-5
5.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2020-4
5.3.17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2020-3
5.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2241-03/048/2020-1
5.3.19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-473/1
5.3.20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1380/1
5.3.21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-275
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2342	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/2, 1 этаж: 18	
		Площадь:	40.5	
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-058	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ Акт приема-передачи, № Б-10, выдан 17.10.2014 Договор участия в долевом строительстве, № Л10/Б-10, выдан 15.09.2014	
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		6.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-38
		6.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-21
		6.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-19
		6.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-18
		6.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-17
		6.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-16
		6.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-15
		6.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-14

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

6.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-13
6.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-12
6.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-11
6.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-10
6.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2021-9
6.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2020-6
6.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2020-5
6.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2020-4
6.3.17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2020-3
6.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2342-03/048/2020-1
6.3.19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-483/1
6.3.20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1385/1
6.3.21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-280
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2337	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/2, 1 этаж: 17	
		Площадь:	32	
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-055	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор участия в долевом строительстве, № Л10/Б-7, выдан 16.09.2014</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ</p> <p>Акт приема-передачи, № Б-7, выдан 17.10.2014</p>	
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		7.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-38
		7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-21
		7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-19
		7.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-18
		7.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-17
		7.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-16
		7.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-15
		7.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-14

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

7.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-13
7.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-12
7.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-11
7.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-10
7.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2021-9
7.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2020-6
7.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2020-5
7.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2020-4
7.3.17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2020-3
7.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2337-03/048/2020-1
7.3.19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-481/1
7.3.20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1389/1
7.3.21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-284
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2305	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/2, 1 этаж: 13	
		Площадь:	35.5	
	8.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-049	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор участия в долевом строительстве, № Л10/Б-1, выдан 16.09.2014</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ</p> <p>Акт приема-передачи, № Б-1, выдан 17.10.2014</p>	
	8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		8.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-38
		8.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-21
		8.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-19
		8.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-18
		8.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-17
		8.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-16
		8.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-15
		8.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-14

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

8.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-13
8.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-12
8.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-11
8.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-10
8.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2021-9
8.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2020-6
8.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2020-5
8.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2020-4
8.3.17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2020-3
8.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2305-03/048/2020-1
8.3.19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-478/1
8.3.20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1383/1
8.3.21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-278
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

9	9.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2309	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/2, 1 этаж: 9	
		Площадь:	25.2	
	9.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-052	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ Акт приема-передачи, № Б-4, выдан 17.10.2014 Договор участия в долевом строительстве, № Л110/Б-4, выдан 15.09.2014	
	9.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		9.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-38
		9.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-21
		9.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-19
		9.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-18
		9.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-17
		9.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-16
		9.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-15
		9.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-14

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

9.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-13
9.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-12
9.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-11
9.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-10
9.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2021-9
9.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2020-6
9.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2020-5
9.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2020-4
9.3.17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2020-3
9.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2309-03/048/2020-1
9.3.19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-479/1
9.3.20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1388/1
9.3.21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-283
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

10	10.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2388	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/1, 1 этаж: 2	
		Площадь:	17.8	
	10.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-040	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ Акт приема-передачи, № А-3, выдан 17.09.2014 Договор участия в долевом строительстве, № Л110/А-3, выдан 16.09.2014	
	10.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		10.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-37
		10.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-21
		10.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-19
		10.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-18
		10.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-17
		10.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-16
		10.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-15
		10.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-14

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

10.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-13
10.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-12
10.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-11
10.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-10
10.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2021-9
10.3. 14	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2020-6
10.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2020-5
10.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2020-4
10.3. 17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2020-3
10.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2388-03/048/2020-1
10.3. 19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-482/1
10.3. 20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1392/1
10.3. 21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-287
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

11	11.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2360	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/1, 1 этаж: 15	
		Площадь:	39.9	
	11.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-046	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ Акт приема-передачи, № А-9, выдан 17.09.2014 Договор участия в долевом строительстве, № Л110/А-9, выдан 16.09.2014	
	11.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		11.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-37
		11.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-21
		11.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-19
		11.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-18
		11.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-17
		11.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-16
		11.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-15
		11.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-14

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

11.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-13
11.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-12
11.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-11
11.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-10
11.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2021-9
11.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2020-6
11.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2020-5
11.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2020-4
11.3. 17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2020-3
11.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2360-03/048/2020-1
11.3. 19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-484/1
11.3. 20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1382/1
11.3. 21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-277
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

12	12.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2381	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/1, 1 этаж: 9	
		Площадь:	22.1	
	12.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-042	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ Акт приема-передачи, № А-5, выдан 17.09.2014 Договор участия в долевом строительстве, № Л10/А-5, выдан 16.09.2014	
	12.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		12.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-37
		12.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-21
		12.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-19
		12.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-18
		12.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-17
		12.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-16
		12.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-15
		12.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-14

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

12.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-13
12.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-12
12.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-11
12.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-10
12.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2021-9
12.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2020-6
12.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2020-5
12.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2020-4
12.3. 17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2020-3
12.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2381-03/048/2020-1
12.3. 19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-485/1
12.3. 20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1397/1
12.3. 21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-292
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

13	13.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2397	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/1, 1 этаж: 20	
		Площадь:	32.1	
	13.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-045	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ Акт приема-передачи, № А-8, выдан 17.09.2014 Договор участия в долевом строительстве, № Л10/А-8, выдан 16.09.2014	
	13.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		13.3. 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-37
		13.3. 2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-21
		13.3. 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-19
		13.3. 4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-18
		13.3. 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-17
		13.3. 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-16
		13.3. 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-15
		13.3. 8	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-14			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

13.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-13
13.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-12
13.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-11
13.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-10
13.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2021-9
13.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2020-6
13.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2020-5
13.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2020-4
13.3. 17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2020-3
13.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2397-03/048/2020-1
13.3. 19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-486/1
13.3. 20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1381/1
13.3. 21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-276
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

14	14.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2328	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/2, 1 этаж: 2	
		Площадь:	24.6	
	14.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-057	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ Акт приема-передачи, № Б-9, выдан 17.10.2014 Договор участия в долевом строительстве, № Л110/Б-9, выдан 15.09.2014	
	14.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		14.3. 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-38
		14.3. 2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-21
		14.3. 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-19
		14.3. 4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-18
		14.3. 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-17
		14.3. 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-16
		14.3. 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-15
		14.3. 8	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-14			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

14.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-13
14.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-12
14.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-11
14.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-10
14.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2021-9
14.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2020-6
14.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2020-5
14.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2020-4
14.3. 17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2020-3
14.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2328-03/048/2020-1
14.3. 19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-480/1
14.3. 20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1386/1
14.3. 21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-281
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

15	15.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2464	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/1, 1 этаж: 6	
		Площадь:	35.6	
	15.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-038	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ Акт приема-передачи, № А-1, выдан 17.09.2014 Договор участия в долевом строительстве, № Л10/А-1, выдан 15.09.2014	
	15.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		15.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-37
		15.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-21
		15.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-19
		15.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-18
		15.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-17
		15.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-16
		15.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-15
		15.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-14

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

15.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-13
15.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-12
15.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-11
15.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-10
15.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2021-9
15.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2020-6
15.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2020-5
15.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2020-4
15.3. 17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2020-3
15.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2464-03/048/2020-1
15.3. 19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-493/1
15.3. 20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1395/1
15.3. 21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-290
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

16	16.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2450	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/1, 1 этаж: 12	
		Площадь:	27	
	16.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-044	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор участия в долевом строительстве, № Л10/А-7, выдан 16.09.2014</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ</p> <p>Акт приема-передачи, № А-7, выдан 17.09.2014</p>	
	16.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		16.3. 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-37
		16.3. 2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-21
		16.3. 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-19
		16.3. 4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-18
		16.3. 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-17
		16.3. 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-16
		16.3. 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-15
		16.3. 8	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-14			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

16.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-13
16.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-12
16.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-11
16.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-10
16.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2021-9
16.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2020-6
16.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2020-5
16.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2020-4
16.3. 17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2020-3
16.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2450-03/048/2020-1
16.3. 19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-491/1
16.3. 20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1390/1
16.3. 21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-285
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

17	17.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2462	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/1, 1 этаж: 17	
		Площадь:	27.1	
	17.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-047	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор участия в долевом строительстве, № Л10/А-10, выдан 16.09.2014</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ</p> <p>Акт приема-передачи, № А-10, выдан 17.09.2014</p>	
	17.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		17.3. 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-37
		17.3. 2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-21
		17.3. 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-19
		17.3. 4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-18
		17.3. 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-17
		17.3. 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-16
		17.3. 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-15
		17.3. 8	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-14			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

17.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-13
17.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-12
17.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-11
17.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-10
17.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2021-9
17.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2020-6
17.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2020-5
17.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2020-4
17.3. 17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2020-3
17.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2462-03/048/2020-1
17.3. 19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-492/1
17.3. 20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1394/1
17.3. 21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-289
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

18	18.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2441	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/1, 1 этаж: 3	
		Площадь:	17.8	
	18.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-039	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ Акт приема-передачи, № А-2, выдан 17.09.2014 Договор участия в долевом строительстве, № Л110/А-2, выдан 16.09.2014	
	18.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		18.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-37
		18.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-21
		18.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-19
		18.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-18
		18.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-17
		18.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-16
		18.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-15
		18.3.8	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-14			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

18.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-13
18.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-12
18.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-11
18.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-10
18.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2021-9
18.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2020-6
18.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2020-5
18.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2020-4
18.3. 17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2020-3
18.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2441-03/048/2020-1
18.3. 19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-490/1
18.3. 20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1391/1
18.3. 21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-286
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

19	19.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2423	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/1, 1 этаж: 1	
		Площадь:	40.5	
	19.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-041	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор участия в долевом строительстве, № Л10/А-4, выдан 16.09.2014</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ</p> <p>Акт приема-передачи, № А-4, выдан 17.09.2014</p>	
	19.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		19.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-37
		19.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-21
		19.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-19
		19.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-18
		19.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-17
		19.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-16
		19.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-15
		19.3.8	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-14			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

19.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-13
19.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-12
19.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-11
19.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-10
19.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2021-9
19.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2020-6
19.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2020-5
19.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2020-4
19.3. 17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2020-3
19.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2423-03/048/2020-1
19.3. 19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-487/1
19.3. 20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1398/1
19.3. 21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-293
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

20	20.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2431	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/1, 1 этаж: 18	
		Площадь:	33.8	
	20.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-048	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор участия в долевом строительстве, № Л10/А-11, выдан 16.09.2014</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ</p> <p>Акт приема-передачи, № А-11, выдан 17.09.2014</p>	
	20.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		20.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-37
		20.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-21
		20.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-19
		20.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-18
		20.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-17
		20.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-16
		20.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-15
		20.3.8	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-14			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

20.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-13
20.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-12
20.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-11
20.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-10
20.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2021-9
20.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2020-6
20.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2020-5
20.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2020-4
20.3. 17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2020-3
20.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2431-03/048/2020-1
20.3. 19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-488/1
20.3. 20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1393/1
20.3. 21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-288
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

21	21.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	03:24:032701:2433	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/1, 1 этаж: 10	
		Площадь:	21.5	
	21.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.11.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-01/440/2014-043	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор участия в долевом строительстве, № Л10/А-6, выдан 16.09.2014</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU04302000-97, выдан 16.09.2014, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ</p> <p>Акт приема-передачи, № А-6, выдан 17.09.2014</p>	
	21.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		21.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-37
		21.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-21
		21.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-19
		21.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-18
		21.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-17
		21.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-16
		21.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-15
		21.3.8	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-14			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

21.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-13
21.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-12
21.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-11
21.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-10
21.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2021-9
21.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2020-6
21.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2020-5
21.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2020-4
21.3. 17	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2020-3
21.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	03:24:032701:2433-03/048/2020-1
21.3. 19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/119/2016-489/1
21.3. 20	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/034/2015-1396/1
21.3. 21	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	03-03-01/457/2014-291
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

22	22.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	03:09:000000:11121	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для строительства жилого дома	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Бурятия респ, р-н Кабанский, с. Энхалук, ул. Лесная.	
		Площадь:	800	
	22.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	25.06.2014	
		номер государственной регистрации:	03-03-06/023/2014-143	
		основание государственной регистрации:	Постановление "О предоставлении земельного участка под строительство жилого дома в с. Энхалук Михееву Александру Троиховичу", № 5, выдан 04.05.1994, Сухинская сельская администрация Кабанского района Республики Бурятия	
	22.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		22.3. 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	03:09:000000:11121-03/048/2020-1
			дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2020
23	Получатель выписки		Меньшикова Наталья Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Меньшиковой Натальи Александровны	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

ул. Коммунистическая, 52, г. Улан-Удэ, 670001

e-mail: info@buriatia.arbitr.ru, web-site: <http://buriatia.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Улан-Удэ

14 июня 2022 года

Дело № А10-850/2021

Резолютивная часть решения оглашена 06 июня 2022 года.

Арбитражный суд Республики Бурятия в составе судьи Анисимова А.Ю., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ринчино Б.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве) должника – Михеева Александра Траисовича (01.01.1954 года рождения, уроженца с. Корсаково Кабанского района Республики Бурятия, зарегистрированного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, пр-кт Строителей, д. 18, кв. 3, ИНН 032302658007, СНИЛС 042-428-463-38),

при участии в заседании:

от финансового управляющего – не явились, извещен;

от должника – не явился, извещен;

от конкурсных кредиторов – не явились, извещены;

от органа по контролю (надзору) – не явились, извещен,

установил:

Определением Арбитражного суда Республики Бурятия от 10.08.2021 (резолютивная часть оглашена 03.08.2021) в отношении должника – Михеева Александра Траисовича введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим утверждена Меньшикова Наталья Александровна.

К судебному заседанию назначено рассмотрение результатов процедуры реструктуризации долгов.

Финансовый управляющий направил в суд отчет о результатах процедуры, заявил ходатайство о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества сроком на шесть месяцев. Из ходатайства финансового управляющего следует, что проекты плана реструктуризации долгов в установленный срок не представлены. Первым собранием кредиторов должника, назначенным на 07.04.2022, приняты следующие решения:

- не принимать решение по вопросу о принятии к сведению отчета финансового управляющего;
- определить периодичность представления отчетов финансового управляющего в соответствии с Законом о банкротстве;
- избрать реестродержателем арбитражного управляющего, утвержденного в последующей процедуре;
- против заключения мирового соглашения;
- обратиться в арбитражный суд с ходатайством о признании Михеева Александра Траисовича банкротом и введении реализации имущества;
- за не предъявление дополнительных требований к кандидатуре арбитражного управляющего;
- об утверждении арбитражного управляющего из числа членов Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления».

Также финансовый управляющий ходатайствовала о перечислении ей с депозитного счета суда вознаграждения за процедуру реструктуризации долгов из средств, внесенных на депозитный счет Арбитражного суда Республики Бурятия.

Лица, участвующие в деле и в арбитражном процессе по делу о банкротстве, в судебное заседание представителей не направили, извещены о начавшемся процессе, в связи с этим обязаны самостоятельно принимать меры к получению информации о движении дела (часть 6 статьи 121, часть 1 статьи 122 АПК РФ).

Сведения о движении дела опубликованы на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>).

Дело рассмотрено в порядке части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле и в арбитражном процессе по делу о банкротстве.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Статьей 213.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено, что при рассмотрении дела о банкротстве гражданина применяются реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение.

Финансовый управляющий ходатайствует о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества.

Как следует из отчета финансового управляющего о результатах процедуры реструктуризации долгов Михеева А.Т. от 18.03.2022, сведения о введении процедуры

реструктуризации долгов гражданина опубликованы в газете «Коммерсантъ» 14.08.2021 №144, в ЕФРСБ – 09.08.2021.

Соответственно, срок на предъявление требований кредиторов в процедуре реструктуризации, установленный пунктом 2 статьи 213.8 Закона о банкротстве для целей участия в первом собрании кредиторов, истек.

Согласно анализу финансового состояния должника, финансовым управляющим сделан вывод о целесообразности введения процедуры реализации имущества.

Пунктом 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве установлено, что под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств:

гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил;

более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены;

размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования;

наличие постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

Если имеются достаточные основания полагать, что с учетом планируемых поступлений денежных средств, в том числе доходов от деятельности гражданина и погашения задолженности перед ним, гражданин в течение непродолжительного времени сможет исполнить в полном объеме денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил, гражданин не может быть признан неплатежеспособным.

Материалами дела подтверждено, что Михеев А.Т. прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил.

Должник отвечает признакам неплатежеспособности.

Из пунктов 1 и 4 статьи 213.12 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» следует, что в ходе реструктуризации долгов гражданина он, кредитор или уполномоченный орган не позднее чем в течение десяти дней с даты истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» вправе направить финансовому управляющему, конкурсным кредиторам, в уполномоченный орган проект плана реструктуризации долгов гражданина. В случае, если в установленный статьей срок финансовым управляющим не получено ни одного проекта плана реструктуризации долгов гражданина, финансовый управляющий представляет на рассмотрение собрания кредиторов предложение о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина.

Первым собранием кредиторов должника, назначенным на 07.04.2022, приняты следующие решения:

- не принимать решение по вопросу о принятии к сведению отчета финансового управляющего;
- определить периодичность представления отчетов финансового управляющего в соответствии с Законом о банкротстве;
- избрать реестродержателем арбитражного управляющего, утвержденного в последующей процедуре;
- против заключения мирового соглашения;
- обратиться в арбитражный суд с ходатайством о признании Михеева Александра Трансовича банкротом и введении реализации имущества;
- за не предъявление дополнительных требований к кандидатуре арбитражного управляющего;
- об утверждении арбитражного управляющего из числа членов ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления».

Проект плана реструктуризации долгов в отношении должника не представлен.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.24 Закона о банкротстве арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если:

гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного настоящим Федеральным законом;

собранием кредиторов не одобрен план реструктуризации долгов гражданина, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 статьи 213.17 настоящего Федерального закона;

арбитражным судом отменен план реструктуризации долгов гражданина;

производство по делу о банкротстве гражданина возобновлено в случаях, установленных пунктом 3 статьи 213.29 или пунктом 7 статьи 213.31 настоящего Федерального закона;

в иных случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Принимая во внимание выводы финансового управляющего, сделанные по результатам анализа финансового состояния должника, суд признает должника банкротом и вводит процедуру реализации имущества сроком на шесть месяцев.

При определении срока, на который суд вводит процедуру реализации имущества, суд исходит из установленного пунктом 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве срока процедуры реализации имущества, срока на предъявление требований кредиторами, необходимости максимально полного формирования конкурсной массы.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве при принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Выбранная собранием кредиторов саморегулируемая организация арбитражных управляющих – ассоциация арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» представила кандидатуру арбитражного управляющего Таранушича Владимира Алексеевича, для утверждения в качестве финансового управляющего должника, подтвердила соответствие арбитражного управляющего требованиям статей 20 и 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Возражений по кандидатуре арбитражного управляющего не заявлено.

С учетом этого суд утверждает в качестве финансового управляющего должника арбитражного управляющего Таранушича В.А., установив ему вознаграждение в размере 25 000 руб. единовременно за процедуру реализации имущества гражданина.

Руководствуясь статьями 167-170, 223-225 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 213.24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», суд

Р Е Ш И Л:

Признать должника – Михеева Александра Траисовича несостоятельным (банкротом).

Вести в отношении должника – Михеева Александра Траисовича процедуру реализации имущества должника сроком на шесть месяцев.

Утвердить финансовым управляющим должника – Михеева Александра Траисовича арбитражного управляющего Таранушича Владимира Алексеевича, члена ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления», регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации – 11328, ИНН 616400448880, почтовый адрес: 344002, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 149/95, кв. 84, установив ему вознаграждение в размере 25 000 руб. единовременно.

Финансовому управляющему:

- немедленно приступить к исполнению обязанностей, предусмотренных пунктом 8 статьи 213.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве»);

- представить в суд доказательства публикации сведений о признании гражданина банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина в газете «Коммерсантъ» и включения указанных сведений в Единый Федеральный реестр сведений о банкротстве;

- не позднее, чем за пять дней до судебного заседания представить в арбитражный суд отчет о своей деятельности, сведения о финансовом состоянии гражданина.

Назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса о завершении процедуры реализации имущества должника на 01 декабря 2022 года на 10 час. 50 мин. в помещении суда по адресу: 670001, г. Улан-Удэ, ул. Коммунистическая, 52, каб. 213, судья Анисимов А.Ю.

С даты признания гражданина банкротом наступают последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве»).

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия через Арбитражный суд Республики Бурятия.

Судья

А.Ю. Анисимов

АКТ
осмотра и проверки залога

г. Улан-Удэ

«19» января 2022 г.

Мной, представителем конкурсного управляющего БайкалБанк (ПАО) Петуховым Александром Александровичем, действующим на основании доверенности № 614 от 07.06.2021, произведена проверка технического состояния, наличия имущества должника Михеева Александра Траисовича, переданного в залог БайкалБанк (ПАО):

1. Помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 27 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/1, 1 этаж: 12. Кадастровый номер: 03:24:032701:2450.
2. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 17,8 кв.м. Этаж: 1, Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/1, 1 этаж: 3. Кадастровый номер: 03:24:032701:2441.
3. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 17,8 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/1, 1 этаж: 2. Кадастровый номер: 03:24:032701:2388.
4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 33,8 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/1, 1 этаж: 18. Кадастровый номер: 03:24:032701:2431.
5. Помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 27,1 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/1, 1 этаж: 17. Кадастровый номер: 03:24:032701:2462.
6. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 35,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/1, 1 этаж: 6. Кадастровый номер: 03:24:032701:2464.
7. Помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 21,5 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/1, 1 этаж: 10. Кадастровый номер: 03:24:032701:2433.
8. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 22,1 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/1, 1 этаж: 9. Кадастровый номер: 03:24:032701:2381.
9. Помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 40,5 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/1, 1 этаж: 1. Кадастровый номер: 03:24:032701:2423.

В ходе проверки были проведены следующие мероприятия:

1. Проверка наличия имущества.
2. Осмотр имущества с целью выявления изменения качества.
3. Фото фиксация имущества.

Описание / техническое состояние:

- объект незавершенного строительства/ строительство завершено
- введен в эксплуатацию / не введен в эксплуатацию
- черновая отделка / произведен косметический ремонт

- заселен / не заселен (для многоквартирных жилых домов)

- используется / не используется *

*При использовании указать наименование лица, использующего объект, основание пользования (аренда / безвозмездное пользование / иное), вид деятельности:

Дополнительная информация: в присутствии председателя
финансового управляющего

Приложения:

1. Фотоматериалы;
2. Выписка из ЕГРН.

Петухов А.А. Петухов А.А.

АКТ
осмотра и проверки залога

г. Улан-Удэ

«19» января 2022 г.

Мной, представителем конкурсного управляющего БайкалБанк (ПАО) Петуховым Александром Александровичем, действующим на основании доверенности № 614 от 07.06.2021, произведена проверка технического состояния, наличия имущества должника Михеева Александра Траисовича, переданного в залог БайкалБанк (ПАО):

1. Помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 26,5 кв.м. Этаж:1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/2, 1 этаж: 6. Кадастровый номер: 03:24:032701:2287.
2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 20,9 кв.м. Этаж:1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/2, 1 этаж: 8. Кадастровый номер: 03:24:032701:2245.
3. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 32,7 кв.м. Этаж:1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/2, 1 этаж: 14. Кадастровый номер: 03:24:032701:2241.
4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 32,1 кв.м. Этаж:1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/1, 1 этаж: 20. Кадастровый номер: 03:24:032701:2397.
5. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 39,9 кв.м. Этаж:1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/1, 1 этаж: 15. Кадастровый номер: 03:24:032701:2360.
6. Помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 35,5 кв.м. Этаж:1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/2, 1 этаж: 13. Кадастровый номер: 03:24:032701:2305.
7. Помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 55,3 кв.м. Этаж:1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/2, 1 этаж: 15-16. Кадастровый номер: 03:24:032701:2252.
8. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 40,5 кв.м. Этаж:1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/2, 1 этаж: 18. Кадастровый номер: 03:24:032701:2342.
9. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 24,6 кв.м. Этаж:1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/2, 1 этаж: 2. Кадастровый номер: 03:24:032701:2328.
10. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 40,5 кв.м. Этаж:1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/2, 1 этаж: 3. Кадастровый номер: 03:24:032701:2269.
11. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 25,2 кв.м. Этаж:1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/2, 1 этаж: 9. Кадастровый номер: 03:24:032701:2309.
12. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь общая: 32 кв.м. Этаж:1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, дом № 60Б/2, 1 этаж: 17. Кадастровый номер: 03:24:032701:2337.

В ходе проверки были проведены следующие мероприятия:

1. Проверка наличия имущества.
2. Осмотр имущества с целью выявления изменения качества.
3. Фото фиксация имущества.

Описание / техническое состояние:


- объект незавершенного строительства/ строительство завершено
- введен в эксплуатацию / не введен в эксплуатацию
- черновая отделка / произведен косметический ремонт
- заселен / не заселен (для многоквартирных жилых домов)
- используется / не используется *

*При использовании указать наименование лица, использующего объект, основание пользования (аренда / безвозмездное пользование / иное), вид деятельности:

Дополнительная информация: осмотр проведен в присут-
ствии представителя финансового упр-в-
района

Приложения:

1. Фотоматериалы;
2. Выписка из ЕГРН.


_____ /Петухов А.А.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 27.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.05.2022 № 99/2022/469475848			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2440	

Номер кадастрового квартала:	03:24:032701
Дата присвоения кадастрового номера:	09.10.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/1, 1 этаж: 4-5, 7-8, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII; 2 этаж: I, IX, X; 3 этаж: I, XI, XII; 4 этаж: I, XIII, XIV; 5 этаж: I, XV, XVI; 6 этаж: I, XVII, XVIII; 7 этаж: I, XIX, XX; 8 этаж: I, XXI, XXII; 9 этаж: I, XXIII, XXIV; 10 этаж: I, XXV, XXVI; 11 этаж: I, XXVII, XXVIII; 12 этаж: I, XXIX, XXX; 13 этаж: I, XXXI, XXXII; 14 этаж: I, XXXIII, XXXIV; 15 этаж: I, XXXV, XXXVI; 16 этаж: I, XXXVII, XXXVIII; технический этаж: I, XXXIX, XL.
Площадь:	1389.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 10, Этаж № 11, Этаж № 12, Этаж № 13, Этаж № 14, Этаж № 15, Этаж № 16, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Этаж № 7, Этаж № 8, Этаж № 9, Технический этаж № б/н
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	16358798.39

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.05.2022 № 99/2022/469475848			
Кадастровый номер:		03:24:032701:2440	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2356
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Морозова Татьяна Трофимовна №03-12-165

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
27.05.2022 № 99/2022/469475848		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		03:24:032701:2440	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	: Ввод в эксплуатацию - XVIII век. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Гомбоев Доржи Павлович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.06.2022, поступившего на рассмотрение 02.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 19
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690			
Кадастровый номер:	03:24:032701:2286		
Номер кадастрового квартала:	03:24:032701		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.10.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 60Б/2, 1 этаж: 10-12, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII; 2 этаж: I, IX, X; 3 этаж: I, XI, XII; 4 этаж: I, XIII, XIV; 5 этаж: I, XV, XVI; 6 этаж: I, XVII, XVIII; 7 этаж: I, XIX, XX; 8 этаж: I, XXI, XXII; 9 этаж: I, XXIII, XXIV; 10 этаж: I, XXV, XXVI; 11 этаж: I, XXVII, XXVIII; 12 этаж: I, XXIX, XXX; 13 этаж: I, XXXI, XXXII; 14 этаж: I, XXXIII, XXXIV; 15 этаж: I, XXXV, XXXVI; 16 этаж: I, XXXVII, XXXVIII; технический этаж: I, XXXIX, XL.		
Площадь:	1431.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 10, Этаж № 11, Этаж № 12, Этаж № 13, Этаж № 14, Этаж № 15, Этаж № 16, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Этаж № 7, Этаж № 8, Этаж № 9, Технический этаж № б/н		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	16847243.7		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:032701:2237		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 810490118440041485935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 19
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690			
Кадастровый номер:	03:24:032701:2286		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гомбоев Доржи Павлович		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 810490118440041485935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 19
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690			
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): 1	
Лист № 8			
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа			
1 этаж			
1 этаж			
Масштаб 1 : 200			
<p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.85 - лифтовой шахта; — стены, перегородки; — граница между объектами недвижимости; — стены с окнами и дверями; — лестница 			
Масштаб 1			

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	<p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>М.П.</p> <p>Сертификат: 8104901584409000000035972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 19
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690			
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): 10	
Лист № 8			
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа			
10 этаж			
10 этаж			
Масштаб 1 : 200			
<p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.85 - лифтовой шахта; — стены, перегородки; — граница между объектами недвижимости; — стены с окнами и дверями; — лестница 			
Масштаб 1			

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	<p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>М.П.</p> <p>Сертификат: 8104901584409000000035972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 19
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690			
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): 11	

Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- 1.85 - лоджий размер;
- стены, перегородки;
- граница между образованными помещениями;
- стены с окнами и дверями;
- стены с окнами и дверными проемами;
- лестница

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 8104901584409000000035972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 19
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690			
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): 12	

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

Масштаб 1:200

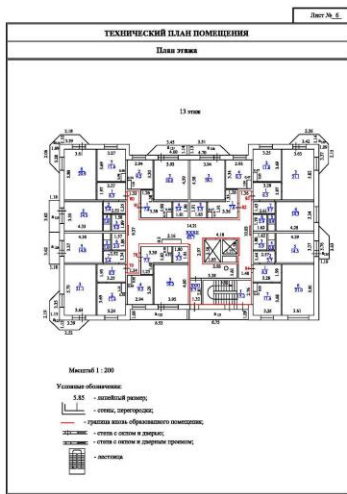
Условные обозначения:

- 1.85 - лоджий размер;
- стены, перегородки;
- граница между образованными помещениями;
- стены с окнами и дверями;
- стены с окнами и дверными проемами;
- лестница

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 8104901584409000000035972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

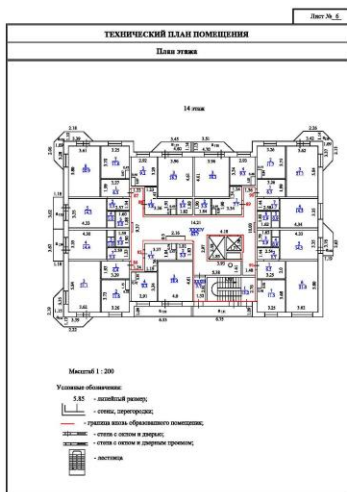
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 19
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690			
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): 13	



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 8104901584409000000035972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 19
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690			
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): 14	



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 8104901584409000000035972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 19
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690			
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): 15	

Лист № 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

15 этаж

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- 3.85 - лоджий размер;
- стены, перегородки;
- граница между образованными помещениями;
- стены с окнами и дверями;
- стены с окнами и дверными проемами;
- лестница

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	М.П. Сертификат: 8104901584400145935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 19
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690			
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): 16	

Лист № 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

16 этаж

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- 3.85 - лоджий размер;
- стены, перегородки;
- граница между образованными помещениями;
- стены с окнами и дверями;
- стены с окнами и дверными проемами;
- лестница

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	М.П. Сертификат: 8104901584400145935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 19
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690			
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): 2	

Лист № 9
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа
2 этаж
<p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 3.85 — лоджийный размер; — — стены, перегородки; — — граница между образованными помещениями; — — стены с окнами и дверями; — — стены с окнами и дверными проемами; — — лестница
Масштаб 1

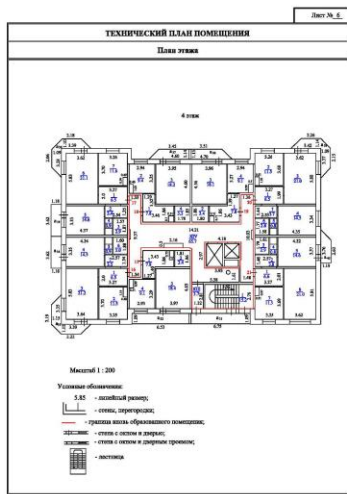
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 8104901584400000000035972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 19
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690			
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): 3	

Лист № 10
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа
3 этаж
<p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 3.85 — лоджийный размер; — — стены, перегородки; — — граница между образованными помещениями; — — стены с окнами и дверями; — — стены с окнами и дверными проемами; — — лестница
Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 8104901584400000000035972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

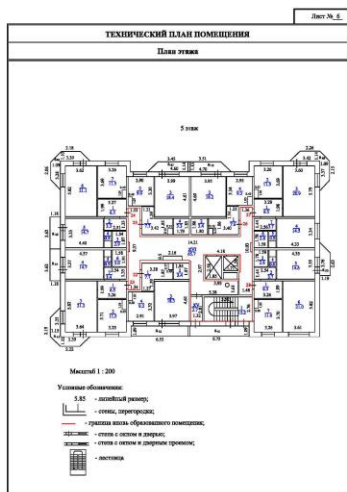
Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690		Всего листов выписки: 19
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286	Номер этажа (этажей): 4	



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. Сертификат: 810490158440901165935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

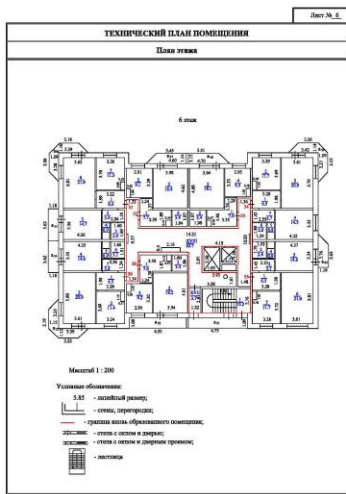
Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 12 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690		Всего листов выписки: 19
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286	Номер этажа (этажей): 5	



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. Сертификат: 810490158440901165935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

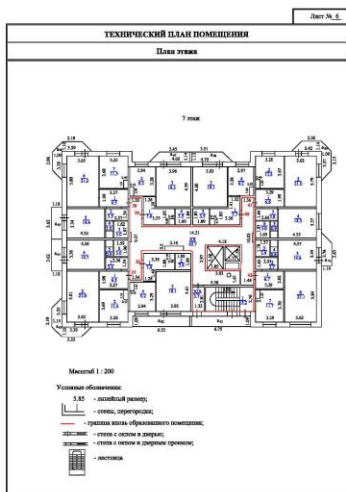
Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 13 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 19		
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690		
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): 6



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. Сертификат: 8104901584400000000035972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 14 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 19		
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690		
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): 7



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. Сертификат: 8104901584400000000035972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 15 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690		Всего листов выписки: 19
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286	Номер этажа (этажей): 8	

Лист № 1
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа
8 этаж
<p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.85 - лоджий размер; — стены, перегородки; — граница между образованными помещениями; — стены с окнами и дверями; — стены с окнами и дверными проемами; — лестница
Масштаб 1


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 810490158440901465935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 16 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690		Всего листов выписки: 19
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286	Номер этажа (этажей): 9	

Лист № 2
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа
9 этаж
<p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.85 - лоджий размер; — стены, перегородки; — граница между образованными помещениями; — стены с окнами и дверями; — стены с окнами и дверными проемами; — лестница
Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 810490158440901465935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 17 раздела 8	Всего листов раздела 8: 17	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 19		
02.06.2022г. № КУВИ-999/2022-587690		
Кадастровый номер: 03:24:032701:2286		Номер этажа (этажей): б/н

Лист № 1
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа

Масштаб 1:200
<p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> — стеной, перегородкой; — границей здания, обрамленного помещения; — стены с окнами и дверями; — лестница
Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 810490158440001465935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью

185 листа (ов)

Генеральный директор
ООО «Профессиональная
Группа Оценки»



Исаева А.Ю.