



ООО «Оценка инфо»

670000, РБ, г. Улан-Удэ,
ул. Балтахинова, 17 Блок Е, оф. 308

тел: 8(3012) 21-83-12
35-80-81, 60-94-11

ОТЧЕТ № 236/21

Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа»



Дата определения стоимости объекта оценки: 11 июня 2021 г.

Дата составления отчета: 11 июня 2021 г.

Основание для проведения оценки: Договор № 236/21 от 09.06.2021г., на оказание оценочных услуг.

Заказчик оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ

2021 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к Отчету № 236/21

ООО «Оценка инфо» на основании договора № 236/21 от 09.06.2021г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:, расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа»:

№ п/п	Площадь оцениваемого помещения, кв.м.	Описание объекта оценки	Номер дома и квартиры
1	378,5	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:211	Квартира, назначение: жилое, дом № 4 кв. 2

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **11.06.2021 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **11.06.2021г. по 11.06.2021 г.** Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

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

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: фотографии предоставлены заказчиком.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 11.06.2021 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Квартира, назначение жилое помещение, общей площадью 378,5 кв.м., с кадастровым номером 03:24:022503:211, расположенной по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа» дом № 4 кв.2, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

**12 010 000
(двенадцать миллионов десять тысяч) рублей**

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями от 31.07.2021г..); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом



Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов Ассоциации “Русское общество оценщиков” (СПОД РОО 2020).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

11.06.2021г.



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	6
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц.....	16
2.3. Фотографии Объекта оценки	17
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в мире	18
3.2. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации.....	19
3.2.1. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	21
3.3. Анализ рынка жилой недвижимости.....	22
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	28
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	28
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	29
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	29
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	30
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемых жилых помещений.....	30
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	31
6. РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	34
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	36
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	36
8.2 Перечень используемых источников информации	36
Приложение 1 Фотографии объектов оценки	37
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	40
Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком	48
Приложение № 4. Информация об объектах аналогах	53

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**Таблица.1. Основные факты и выводы**

Номер Отчета об оценке	236/21 от 11.06.2021 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 236/21 от 09.06.2021г., на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Жилое помещение расположено по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа».
Информация, идентифицирующая объект оценки	1. Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:211, площадь 378,5 кв.м.
Краткое описание имущественных прав	Собственность
Обременения, ограничения, правопримития	Не зарегистрировано
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» ИНН 7706671050.
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	11.06.2021 г.
Период проведения работ	11.06.-11.06.2021 г.
Дата составления Отчета	11.06.2021 г.
Дата осмотра объектов	Фотографии предоставлены Заказчиком.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН от 19.01.2021г. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости.
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед изм.); - ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; - ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; - ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299; - ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 - Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); - Свод стандартов “Русское общество оценщиков” (СПОД РОО 2020).
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	12 010 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался

Отчет № 236/21 об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки	12 010 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения.
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчет об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно договору № 236/21 от 09.06.2021г.. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа»:, в составе 1. Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс «Европа», 03:24:022503:211, площадь 378,5 кв.м.
Вид оцениваемого права	Собственность 03:24:022503:211-03/048/2021-5 от 18.01.2021г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Не зарегистрировано
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Характеристика объекта оценки	Рассматриваемое жилое помещение расположено, в многоквартирном жилом доме – Таунхаус. Год завершения строительства 2013г. (согласно публичной кадастровой карте). Объект оценки расположен у городской черты, на окраине города с лесным массивом. Территория Клубного Жилого Комплекса «Европа» находится под охраной, полностью огорожена, имеет свой сад. Рассматриваемый объект в составе оценки имеет черновую внутреннюю отделку, снаружи облицовочные материалы под каменный, кирпичный вид.
Состав объекта оценки	Объект двухэтажный с подвалом а так же имеется гараж на 2 машины, и прилегающие к дому приусадебные участки, территория огорожена небольшим декоративным забором или оградкой. Хорошие подъездные пути к каждому виду жилого помещения.
Вид объекта оценки	Недвижимое имущество
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	11.06.2021 г..
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценка стоимости объекта оценки выполняется: - без проведения специальных видов экспертиз: юридической –правового положения объекта, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической. - без проведения аудиторской проверки финансовой отчетности и инвентаризации составных частей объектов, в предположении, что по объектам отсутствуют обременения, Оценщик не проводил обмеры объекта аренды и основывался на данных, содержащих в документах предоставленных Заказчиком. 1. Стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В

Отчет № 236/21 об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости

	<p>итоговом заключении проводится анализ возможных границ интервала, которые учитывают специфику сегмента рынка. В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки.</p> <p>2. Рыночная активность в условиях пандемии COVID-19 затронута во многих секторах. По состоянию на дату оценки считается, что для целей сравнения может придаваться меньший вес предыдущим рыночным данным для обоснования мнений о ценности. В нынешних условиях на рынке недвижимости происходят то падения цен, то наоборот рост цен. Связано повышение цен с программой дальневосточной ипотекой.</p> <p>3. стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);</p> <p>4. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;</p> <p>5. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, Оценщик рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.</p> <p>Стоимость определяется на допущении, о том, что технические и физические свойства помещений в нормальном состоянии. Так как в условиях пандемии, осмотр было произвести невозможно , оценщик исходил из полученных фотоматериалов предоставленных Заказчиком.</p>
--	---

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в лице генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича, действующего на основании Устава
Реквизиты заказчика:	Местонахождение: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6 Почтовый адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН 1077760969879 р/с 40701810602900000006 в ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" БИК 044525985 Корсчет 30101810300000000985 Тел. (495) 210-17-89, E-mail: info@fitam.ru

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683.Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 12.09.2019 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных

Отчет № 236/21 об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости

саморегулируемой организацией оценщиков.	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 003378-1 от 13.02.2018г. . Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности « Оценка недвижимости» ¹
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-001683 от 04.06.2020г . с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.07.2020г. по 31.12.2021г.
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2020 г по 19 июня 2021 г. Страховой полис № 20840B4FC0014.

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

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

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

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

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

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

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

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

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;

¹ ** В соответствии с [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440»:

Срок действия квалификационных аттестатов в оценочной деятельности продлевается:

- на 10 месяцев – в отношении аттестатов, выданных до 31.10.2017;
- на 7 месяцев – в отношении аттестатов, выданных с 01.11.2017 по 31.01.2018;
- на 4 месяца - в отношении аттестатов, выданных с 01.02.2018 по 31.05.2018.

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

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

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой жилое помещение квартира (Таунхаус). Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

- При проведении оценки Оценщик исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

Наиболее часто термин «справедливая стоимость» употребляется для реализации целей Центрального Банка Российской Федерации и для целей учета в соответствии с МСФО с использованием следующих определений:

Справедливая стоимость соответствует требованиям Банка России для целей учета и при оценке активов паевых инвестиционных фондов с Использованием МСФО 13, и определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании данных. Оценщики не несут ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

При наличии рынка объектов оценки с наблюдаемыми данными справедливая стоимость может быть определена одним подходом- сравнительным, а при отсутствии достоверной рыночной информации следует использовать ненаблюдаемые исходные данные и применять другие подходы.

Оценщик, участвовавший в работе, исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

Оценщики предполагали ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Если в источнике информации, используемой оценщиком при проведении расчетов, не указан вид права, данное право принимается по умолчанию, как право собственности.

Объект оценки оценивается при Допущении о том, что он свободен от каких-либо ограничений, обременений, даже при их регистрации и указании в правоустанавливающих документах (раздел III, п.7, ФСО №7). Права, учитываемые при оценке объекта оценки: виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

Информация о составе, технических и количественных характеристиках объекта оценки была получена из предоставленных Заказчиком документов, из открытых источников информации, действительных на дату оценки, что подтверждается ссылками на источники информации. Предполагается, что информация, содержащаяся в документах на объект оценки, является достоверной. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов объекта оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

Суждение Оценщика относительно величины стоимости действително только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на рыночную стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения после даты оценки.

Факторы окружающей среды: Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому мы не можем высказать утверждения относительно их потенциального воздействия на оценку. Для целей настоящей оценки Оценщики приняли допущение, что наличие существенных концентраций токсических и опасных веществ не присутствует внутри или на объектах имущества, входящего в состав оцениваемого имущества. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость. Оценка проводится исходя из предположения отсутствия экологического загрязнения (п. 7 разд. III «Общие требования к проведению оценки» ФСО №7).

В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в расчетах и анализе рынка недвижимости, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток Допущения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценки с пометкой «допущение».

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Заключение о стоимости, приведенное в Отчете, относится к оцениваемому объекту целиком, и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Исполнитель и Оценщики, участвующие в работе, сохранят конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Исполнителя и Оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

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

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

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

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

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

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", утвержденный Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов.

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

В соответствии с Определением задания на оценку (п. 1.1 Раздела 1) и планируемым использованием результатов оценки, целью настоящего Отчета является определение справедливой стоимости объектов оценки.

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО², с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции (an orderly transaction) между участниками рынка на дату измерения. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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

- 1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,
- 2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).
- 3) упоминание даты измерения прямо указывает, что справедливая стоимость отражает текущую рыночную ситуацию, а не представление относительно будущих рыночных условий.

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

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

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

² http://minfin.ru/ru/perfomance/accounting/mej_standart_fo/docs/

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Земля подразделяется на:

земельные участки, предназначенные под застройку;

природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



Рис. 1. Данные с публичной кадастровой карты о местоположении рассматриваемого объекта оценки

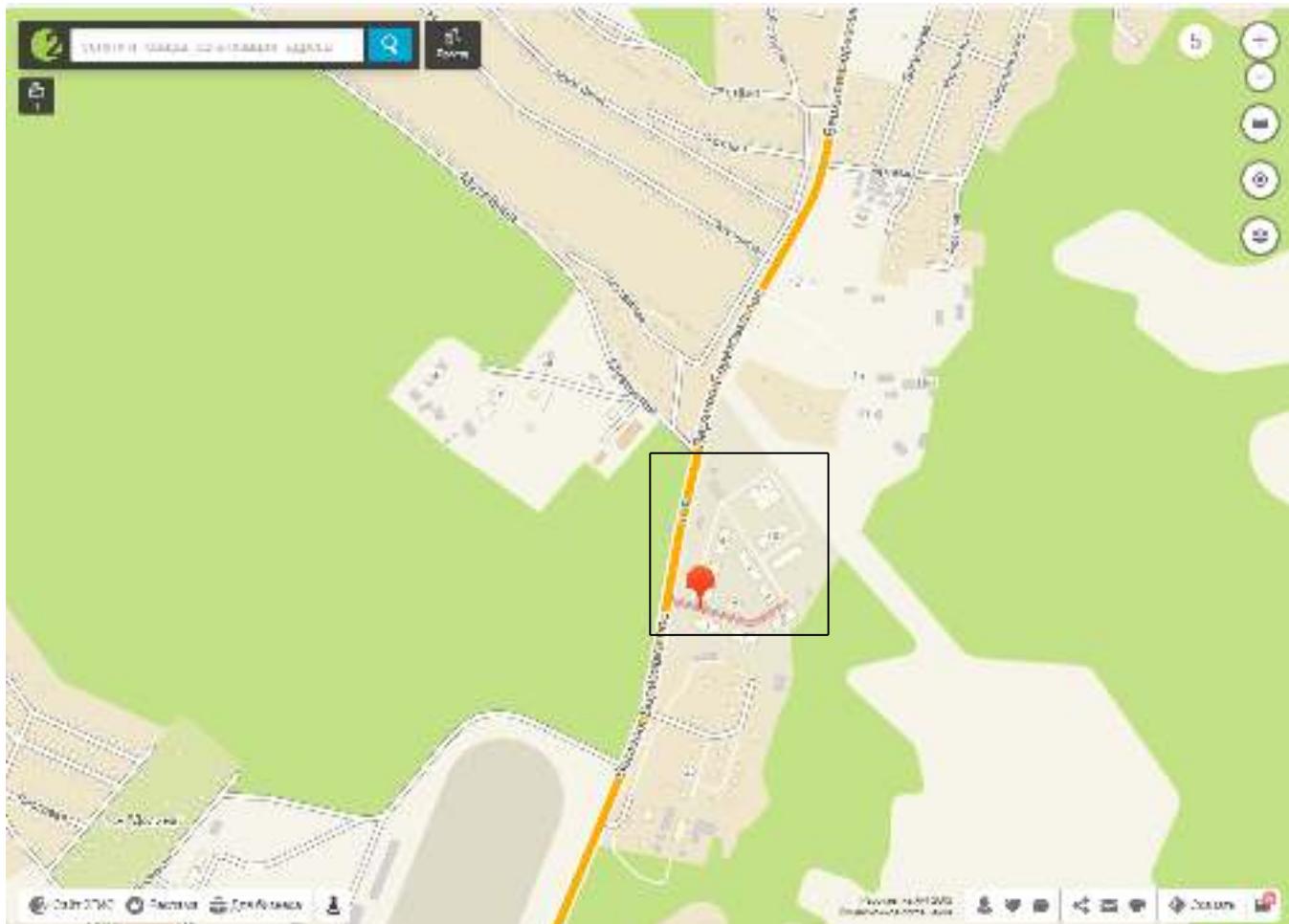


Рис. 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



Рис. 3. Схема расположения жилых домов в КЖК Европа

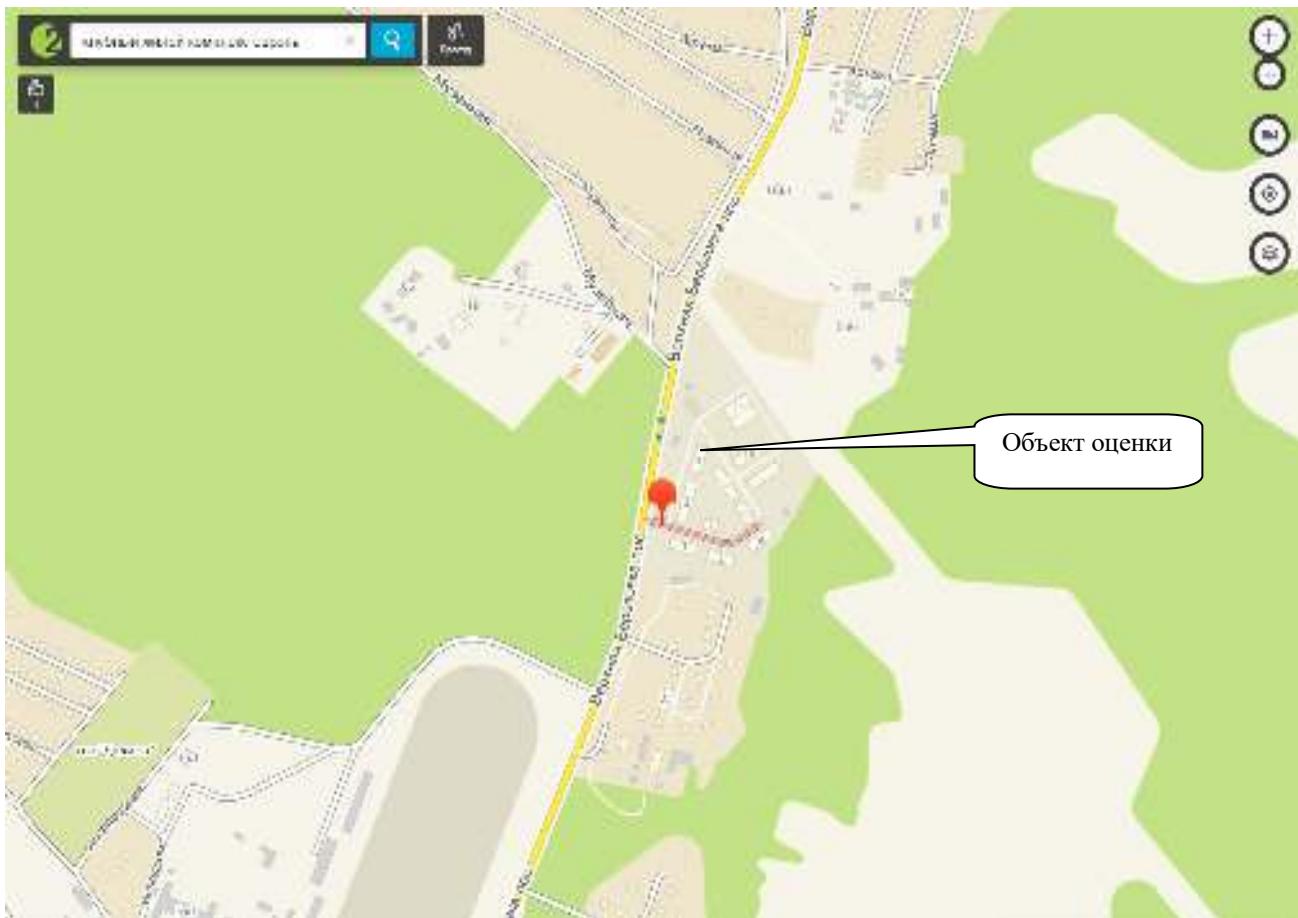


Рис.4. Расположение улицы где расположены рассматриваемое жилое помещение

Таблица 5. Идентифицирующие характеристики объекта

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Квартира площадью 378,5 кв.м.		
Наименование по кадастровому паспорту	Квартира	Выписка из ЕГРН 19.01.2021г.
Наименование по Выписке	Жилое помещение / квартира	Выписка из ЕГРН 19.01.2021г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 4, кв. 2	Выписка из ЕГРН 19.01.2021г.
Кадастровый номер	03:24:022503:211	Выписка из ЕГРН 19.01.2021г.
Год постройки	2013	Информация с публичной кадастровой карты ³
Этажность	1, 2, подвал	Выписка из ЕГРН 19.01.2021г..
Общая полезная площадь, кв.м.	378,5	Выписка из ЕГРН 19.01.2021г..
Текущее использование	Не используется	Данные на основании фотографий
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании фотографий
Наружная отделка фасадов (стояние)	Облицовка кирпичом и декоративной плиткой (хорошее)	Данные на основании фотографий
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании фотографий
Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с	Информация заказчика

³<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.875332943619775,107.66259396168596/20/@5w3tqxnjb?text=03%3A24%3A022503%3A208&type=5&opened=3%3A24%3A22503%3A208>

Отчет № 236/21 об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости

	заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	70% площади жилого комплекса занято общественными и рекреационными объектами - газонами, парковыми зонами, прогулочными дорожками, спортивной площадкой, детским игровым комплексом и фруктовым садом. Спортивная площадка: с разметкой для волейбола и баскетбола, поле для футбола и корт для большого тенниса. Зона барбекю. По территории КЖК протекает ручей Верхняя Берёзовка.	Данные на основании фотографий

Таблица 5а. Описание объекта (краткое)

Помещение	Описание
Квартира, назначение: жилое, дом № 4 кв. 2: 03:24:022503:211	Рассматриваемый Таунхаус с черновой отделкой. С частичной отделкой стен и потолков , полы довольно ровные без явных изъянов, лестницы сделаны в черновом варианте из дерева, внешняя отделка и хороших материалов. Планировка помещений на всех этажах свободная. Имеются счетчики.

Таблица 6. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя, вблизи расположенному окружении, находятся небольшие продуктовые магазины, загородные рестораны (Ресторанчо, Максим), дома отдыха, различные кафе и базы для отдыха. Так же в данном районе имеется Детский сад 143 Золотая Рыбка.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Данный район считается благоприятным, так как он расположен вблизи лесного массива, различных ручьев, так же по данному району расположен : Этнографический музей народов забайкалья, Детский оздоровительный центр иппотерапии и верховой езды, центр отдыха Orange House, Дальше по трассе так же в районе Верхней Березовки расположен : Центр Восточной медицины.
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	-

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

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

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

В соответствии со ст.223 Гражданского кодекса РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у

приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 Гражданского кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

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

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

Недвижимое имущество в составе жилых помещений.

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

Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обремени объектов оценки правами иных лиц по оцениваемым объектам недвижимости приведен ниже в таблице 7.

Таблица 7. Собственник объектов оценки

Объект оценки	Собственность	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) прав
Квартира площадью 378,5 кв.м.кадастровый номер: 03:24:022503:211, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа», дом 4, кв. 2	Собственность Выписка из ЕГРН от 19.01.2021г.	ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»	собственность	Не зарегистрировано

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

Вывод: здания в котором расположена оцениваемая квартира находится в хорошем состоянии, не имеется трещин и других технических характеристик, которые могли бы повлиять на объекты в худшую сторону. Местоположение оценивается как хорошее, помимо того, что КЖК Европа расположен почти на окраине города, рядом с лесным массивом, рядом пролегает автодорога , что говорит о том , что транспортная доступность хорошая, хорошие подъездные пути как для личного автотранспорта, так и для маршрутного такси, рядом имеется остановка общественного транспорта, в данном районе по маршруту ходит школьный автобус.

2.3. Фотографии Объекта оценки.

Некоторое представление о состоянии оцениваемого объекта можно составить на основании приведенных фотоматериалах в Приложении 1.

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Таблица 8. Анализ наилучшего использования объекта оценки

Группы зданий	Жилое
Существующее использование	не эксплуатируется – квартира (Таунхаус)
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Жилое
Экономическая возможность	Жилая квартира
Эффективность	Жилая квартира
Мнение субъектов рынка ⁴	Жилая квартира
Наилучшее использование	Жилая квартира

Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование объекта недвижимости, которое является физически и финансово осуществимым, юридически возможным, целесообразным с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость будет максимальной.

Заключение о наилучшем использовании и наиболее эффективном использовании отражает позицию Оценщика в отношении наилучшего использования объекта недвижимости, исходя из анализа состояния рынка и свойств самого объекта недвижимости.

Физическая и финансовая осуществимость: рассматриваются только те способы использования объекта, которые реально осуществить в данной местности с использованием существующих технологий и для которых существует возможность финансирования.

Юридическая возможность: рассматриваются только те способы использования объекта, которые разрешены действующим законодательством РФ и различными нормативными актами (распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическими нормативами и т.п.).

Финансовая целесообразность: из осуществимых и юридически возможных способов использования выбираются те, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово целесообразных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае все рассматриваемые свойства анализа, не противоречат использованию оцениваемой недвижимости, так как объект представляет собой жилое помещение, которое не требуют капитального внешнего ремонта, внутренняя отделка черновая, что дает сделать внутренний ремонт по любому усмотрению, законодательно данную недвижимость невозможно использовать иначе, так как использование подобной недвижимости под нежилое, экономически нецелесообразно.

Соответственно наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемой недвижимости , будет существующее использование и назначение, согласно документации как –Жилое помещение.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в мире⁵

В 2020 году мировая экономика сократилась на 4,3 процента, что более чем в два с половиной раза больше, чем во время глобального финансового кризиса 2009 года. Ожидаемое в 2021 году умеренное восстановление в размере 4,7 процента едва ли компенсирует убытки предыдущего года, говорится в обнародованном сегодня Всемирном экономическом отчете ООН.

Развитые страны, где в текущем году прогнозируется рост производства примерно на 4 процента, во время пандемии пострадали очень ощутимо: в 2020 году их экономики сократились в среднем на 5,6 процента. Падение главным образом произошло из-за вынужденных остановок на производстве и в сфере

⁴ Считается, что мнение совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.

⁵ <https://news.un.org/ru/story/2021/01/1395082>

услуг, а также из-за преждевременных мер жесткой экономии, способных лишь еще более осложнить положение. Что касается развивающихся стран, то там, согласно оценкам, представленным во Всемирном экономическом отчете ООН, наблюдалось менее серьезное сокращение темпов экономического развития — 2,5 процента, с ожидаемым восстановлением на 5,7 процента в 2021 году.

Департамент по экономическим и социальным вопросам ООН сообщил, что в 2020 году за чертой бедности в мире оказались дополнительны 131 миллион человек, многие из которых — женщины, дети и представители самых уязвимых слоев общества. Женщины составляют более 50 процентов рабочей силы в секторах с высоким уровнем нестабильности в условиях пандемии, таких как розничная торговля, гостиничный бизнес и туризм — сферах, пострадавших от изоляции в наибольшей степени. Многие из них имеют ограниченный доступ к социальной защите или вообще ее не имеют.

12,7 триллиона долларов, потраченных на экстренные меры по стимулированию мировой экономики, по мнению экспертов ООН, смогли предотвратить новую Великую депрессию. Однако резкое несоответствие в размерах пакетов экономической помощи, реализуемых в развитых и развивающихся странах, поставит их на разные траектории восстановления, подчеркивается в отчете.

Госрасходы, направленные на стимулирование экономики, на душу населения в развитых странах в прошлом году были почти в 580 раз выше, чем в наименее развитых странах, хотя средний доход на душу населения в развитых странах был лишь в 30 раз выше, чем в бедных государствах. Столь резкое неравенство, по мнению авторов доклада, подчеркивает необходимость более тесного международного сотрудничества, включая облегчение долгового бремени наиболее уязвимой группы стран.

Финансирование госпрограмм стимулирования экономики повлекло за собой самые крупные заимствования в мирное время, увеличив государственный долг во всем мире на 15 процентов. Столь массовый рост долга ложет тяжелым бременем на плечи будущих поколений, говорится в отчете.

«Многие страны со средним и низким уровнем дохода сейчас отчаянно нуждаются в ликвидности, чтобы избежать дефолтов по своим долгам, — подчеркнул в своем выступлении Генеральный секретарь ООН. — Мы наблюдаем острую необходимость солидарности и финансовой поддержки со стороны всех заинтересованных сторон, включая частных кредиторов. Основная цель такой консолидации — облегчение долгового бремени для уязвимых стран, чтобы им не приходилось выбирать между предоставлением жизненно необходимых услуг населению и обслуживанием своих долгов».

Беспрецедентный кризис, унесший жизни более двух миллионов человек, который обрек огромное число семей на нищету, усугубил неравенство доходов, нарушил международную торговлю и парализовал мировую экономику.

«На момент вспышки [COVID-19](#) глобальная неопределенность достигла беспрецедентных масштабов и остается на повышенном уровне», — говорится в сообщении МВФ.

Эксперты отмечают, что индекс мировой неопределенности — это квартальный показатель глобальной экономической и стратегической неопределенности, охватывающий 143 страны. Сейчас он свидетельствует о том, что, несмотря на снижение уровня неопределенности примерно на 60 процентов по сравнению с пиковым значением, отмечавшимся в начале пандемии COVID-19 в первом квартале 2020 года, он остается примерно на 50 процентов выше предыдущих средних значений в период с 1996 по 2010 годы.

3.2. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации⁶

Экономическая активность Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее — допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось — менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики — обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти. На потребительском рынке сохраняется

⁶ <https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>

восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

Рынок труда Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработка выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню). Инвестиции в основной капитал Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19). В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность.

Картина инфляции.⁷ Июнь 2021 года Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA1 (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказалось произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах). Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно). Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказалось удорожание плодовоощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказалось снижение цен на огурцы и помидоры. В секторе продовольственных товаров за исключением плодовоощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказалось замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного. В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказалось продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказалось ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы. В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного

⁷ <https://www.economy.gov.ru/material/file/9d04bcac07beb77227dc7d29cf45fb63/20210607.pdf>

транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом).

3.2.1. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия⁸

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – апреле 2021 года по сравнению с январем – апрелем 2020 года равнялся 109,8 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 84,9 %, обрабатывающих производствах – 135,1 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 95,1 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 128,0 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – апреле 2021 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 3322,4 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 100,2 %. На конец апреля 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 368,3 тыс. голов (на 1,0 % больше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 144,8 (на 2,0 % больше); поголовье свиней – 141,2 (на 7,8 % больше); овец и коз – 312,7 (на 5,1 % больше); птицы – 480,6 тыс. голов (на 3,1 % меньше). В январе – апреле 2021 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 12,9 тыс. тонн, что на 5,7 % больше соответствующего периода предыдущего года, молока – 18,2 тыс. тонн (снижение на 7,9 %), яиц – 31,2 млн. штук (на 3,2 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – апреле 2021 года составил 5398,3 млн. рублей или 169,4 % к уровню января – апреля 2020 года. В январе – апреле 2021 года на территории республики введены в эксплуатацию 1154 жилых дома (1470 квартир) общей площадью 122,9 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 2,1 раза. Оборот розничной торговли в январе – апреле 2021 года составил 68,5 млрд. рублей или 100,6 % (в сопоставимых ценах) к январю – апрелю 2020 года. Индекс потребительских цен в апреле 2021 года к декабрю 2020 года составил 102,8 %, в том числе на продовольственные товары – 104,0 %, непродовольственные товары – 102,8 %, услуги – 100,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в марте 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 43213,0 рублей, что по сравнению с марта 2020 года больше на 6,4 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2020 года соответствовала 100,4 % к уровню марта 2020 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 мая 2021 года составила 27,7 млн. рублей и по сравнению с 1 апреля не изменилась, по сравнению с 1 мая 2020 года – увеличилась на 2,4 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец апреля 2021 года было зарегистрировано в качестве безработных 8,3 тыс. человек. В январе – марте 2021 года в республике родилось 3126 человек, умерло – 3273, естественная убыль составила 147 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года отмечалось увеличение числа родившихся (на 0,7 %) и числа умерших (на 23,8 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в марте 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 43213,0 рублей. Наблюдается увеличение заработной платы на 7,7 % по сравнению с февралем 2021 года и увеличение на 6,4 % – с марта 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2021 года соответствовала 107,1 % к уровню февраля 2021 года и 100,4 % к уровню марта 2020 года.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в марте 2021 года составила 427,7 тыс. человек или 43,4 % от общей численности населения республики. Из них 382,4 тыс. человек были заняты в экономике республики и 45,3 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 50,5 %, уровень безработицы – 10,6 %. Уровень общей безработицы в марте 2021 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 9,9 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец апреля 2021 года

⁸https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-05/31/01-01-01%2004.pdf

зарегистрированная численность безработных составила 8,3 тыс. человек или 56,9 % к соответствующему периоду 2020 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 2,0 %.

Безработица. В марте 2021 года, по предварительным данным, 45,3 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше или 10,6 % численности рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной организации труда). К концу апреля 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 9,6 тыс. человек, незанятых трудовой деятельностью, из них 8,3 тыс. человек имели статус безработного.

3.3. Анализ рынка жилой недвижимости.

Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Квартиры являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как они составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир. Цены и спрос на жилые дома немного отличаются от цен и спроса на квартиры, но в целом изменяются по одному и тому же закону.

Отдельную часть рынка жилой недвижимости составляют загородные дома, коттеджи, дачи, а также земельные участки в черте и за пределами города, предназначенные для строительства жилья или для занятий огородничеством частными лицами. Сделки с недвижимостью подчиняются Жилищному кодексу РФ. В нём определено понятие жилищного фонда как совокупности всех жилых помещений. Закон гласит, что жилым помещением можно пользоваться только по назначению. Поэтому устроить офис в купленной вами квартире будет невозможно без обращения в государственные органы для проведения специальной процедуры вывода её из жилищного фонда. Эту процедуру называют также переводом недвижимости из жилого фонда в нежилой. Поскольку жилищный (жилой) фонд является достоянием государства, оно очень неохотно идет на его сокращение, и получить необходимое разрешение совсем непросто.

Структура рынка жилой недвижимости весьма неоднородна. На основе различных критериев внутри него можно выделить сегменты, характеризующиеся собственными моделями поведения. Так, по целям приобретения жилья рынок можно разделить на потребительский и инвестиционный сегменты. Для потребительского сегмента целью покупателей жилья является изменение параметров потребительского выбора, сопровождающееся улучшением (иногда ухудшением) жилищных условий. Жилье, приобретаемое в потребительских целях, приносит его владельцу полезность. На инвестиционном сегменте жилая недвижимость рассматривается как актив, способный приносить спекулятивный доход (при продаже) либо ренту (при сдаче жилья в аренду).

На рынке жилой недвижимости выделяются два сегмента: первичный и вторичный. Первичный рынок жилой недвижимости представляет собой часть рынка жилой недвижимости, на котором продаваемые объекты (частные жилые дома или квартиры в строящихся или только что сданных в эксплуатацию домах) еще не эксплуатировались по назначению, и права собственности на такие объекты еще не зарегистрированы в уполномоченном государственном органе. После сдачи объекта жилой недвижимости в эксплуатацию застройщик обязан оформить право собственности на него, и с момента получения свидетельства о государственной регистрации права собственности данный объект является предметом сделок уже в сегменте вторичного рынка жилья. Вторичный рынок жилой недвижимости охватывает оставшуюся часть рынка жилой недвижимости – здесь представлены объекты жилой недвижимости, уже имеющие «историю»: предыдущих собственников.

Предложение в первичном сегменте рынка жилья представлено многоквартирными новостройками следующих типов:

а) панельные дома, возведенные из блоков; квартиры в которых стандартные планировки, невысокие потолки и не самые лучшие эксплуатационные характеристики;

б) монолитные дома, возведенные посредством залива бетонной смеси в заранее установленную опалубку; в квартирах таких строений ровные стены, потолки и полы, перепланировка практически невозможна; сами дома строятся преимущественно по индивидуальным проектам, конструкции таких домов наиболее устойчивые и прочные;

в) монолитно-кирпичные дома, имеющие каркас из железобетона, по наружной стороне отделанный кирпичом, – отличаются более длительным сроком эксплуатации (от 100 лет и выше), сокращенными сроками возведения, свободной планировкой и высокими потолками, равномерным оседанием при проседании грунта в первые годы после возведения (не образуются трещины, как в панельных домах) и др.

г) кирпичные дома, являющиеся наиболее дорогостоящими, однако отличаются высокой тепло- и звукоизоляцией, удобной планировкой, возможностью перепланировки, высокими потолками и др.;

Отчет № 236/21 об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости

д) каркасно-блочные дома, возводятся из специального каркаса, в который встраиваются блоки из различных материалов; отличаются нестандартной планировкой, имеют «дышащие» стены, редко деформируются и покрываются трещинами;

е) блочные дома, возведенные из шлакобетонных и керамзитобетонных блоков, скрепляемых цементным раствором, с облегченными многопустотными железобетонными плитами; отличаются дешевизной строительства, невозможностью перепланировки, невысокая звукоизоляция.

Предложение в сегменте первичного рынка жилья в малоэтажном строительстве представлено домами, возводимыми как по традиционной технологии (деревянная рубка, оцилиндрованное бревно, клееный брус, кирпич), так и по современным технологиям (каркасное домостроение, монолитное домостроение с применением несъемной опалубки, технология теплоэффективных блоков).

Предложение в сегменте вторичного рынка жилья в основном представлено многоквартирными жилыми домами, которые, объединяются в четыре условные категории:

1. Престижные – к ним относят современные кирпичные дома, построенные по индивидуальным проектам, а также «сталинские» дома с высокими потолками, расположенные в историческом центре;

2. Массовые – к ним относят современные блочные и панельные дома высотой обычно 9, 10, 12, 14, 17 этажей в различных районах города;

3. Пятиэтажки старого жилого фонда – к ним относят панельные, блочные и кирпичные дома, чаще всего без лифта и мусоропровода;

4. Элитные дома улучшенной планировки, имеющие уникальные архитектурно-художественные решения.

Таким образом, сегментация рынка жилой недвижимости может производиться по различным признакам в зависимости от задач исследования: целям приобретения жилья, первичности (вторичности) вхождения на рынок, особенностям введения в эксплуатацию объектов жилой недвижимости и регистрации прав собственности, технологиям возведения и материалам стен и др. В дальнейшем исследовании мы будем опираться на три основных обобщающих классификации рынка жилья: по целям приобретения жилья, его участию в обороте и по качеству жилья (и его категорией).

Оцениваемые объекты оценки относятся к первичному рынку жилой недвижимости , а так же данный дом и в общем застройку где расположены объекты оценки, скорее всего можно отнести либо к престижному виду, либо к элитным домам, так как по городу Улан-Удэ, подобного типа объектов больше нет.

Далее представлен анализ рынка жилой недвижимости в городе Улан-Удэ, рассматриваются квартиры (Таунхаусы) в более новых домах и престижных районах, а так же крупногабаритные, так как объекты оценки имеют свободные планировки и достаточно большие площади.

Таблица 9. Анализ рынка жилой недвижимости. Таунхаусы в гор. Улан-Удэ, за 2021 год.

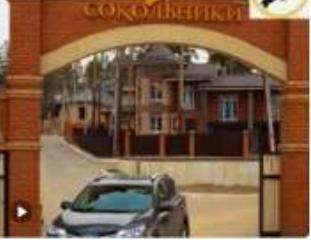
<u>Адрес(Район)</u>	<u>Кол. ком.</u>	<u>Площадь: (О) (Ж) (К)</u>	<u>Цена, общ.</u>	<u>Дата</u>	<u>Примечание Пользователь</u>
Район: Железнодорожный Алтан Газар, 10	4	170/100/20	6 500 000	26.05.21	Продаёт таунхаус на. В. Березовке. Площадь 170 кв.м. Пла... АН Бодрость (3012) 645-666
Район: Октябрьский Черниговская, 4 а	4	150/100/14	8 500 000	21.03.21	<input type="checkbox"/> Просторная квартира жилая площадь 100 кв.м. в 2-... Светлана 89140537550

На сайте https://www.uurielt.ru/cat/57/?sort=price_down представлено всего два объявления о продаже Таунхаусов.

Отчет № 236/21 об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости



Таунхаус 166 м² на участке 2 сот.
5 500 000 ₽ ↓
квартал Алтан Газар
2 дня назад



Таунхаус 240 м² на участке 6,5 сот.
Онлайн-показ
11 000 000 ₽
Коттеджный посёлок Сокольники
1 неделю назад



Таунхаус 120 м² на участке 1 сот.
3 990 000 ₽
поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 10
5 дней назад



Таунхаус 120 м² на участке 1 сот.
Онлайн-показ
7 800 000 ₽
микрорайон Тепловик, Тепловая ул., 104А/7
1 неделю назад



Таунхаус 166 м² на участке 2 сот.
Онлайн-показ
3 888 000 ₽
посёлок Верхняя Берёзовка
1 неделю назад



Таунхаус 180 м² на участке 1 сот.
8 500 000 ₽
ул. Намыилова, 35
1 неделю назад



Таунхаус 211,3 м² на участке 2 сот.
8 500 000 ₽
поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 4
1 неделю назад



Таунхаус 320 м² на участке 4 сот.
10 700 000 ₽
105-й микрорайон
1 неделю назад



Таунхаус 172,4 м² на участке 5 сот.
7 990 000 ₽
105-й микрорайон
1 неделю назад



Таунхаус 189 м² на участке 2,5 сот.
Онлайн-показ
19 299 000 ₽
Красногвардейская ул., 51
1 неделю назад



Таунхаус 206 м² на участке 4,4 сот.
10 500 000 ₽
ул. Намыилова
2 недели назад



Таунхаус 245 м² на участке 5 сот.
15 500 000 ₽
105-й микрорайон
3 недели назад



Таунхаус 162 м² на участке 2 сот.
4 500 000 ₽
поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар
2 недели назад



Таунхаус 125 м² на участке 1 сот.
4 700 000 ₽
микрорайон Солнечный, ул. Транспортных Стройтелей
2 недели назад



Таунхаус 227,8 м² на участке 6 сот.
7 100 000 ₽
микрорайон Восточный, ул. Сафонова, 42
2 недели назад



Таунхаус 220 м² на участке 1 сот.
18 000 000 ₽
Тобольская ул., 99А
3 недели назад

Рис. 5. Предложения о продаже Таунсаусов в Улан-Удэ на сайте https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/prodam/taunhaus-ASgBAQICAUSUA9AQAUDYCBTMWQ?cd=1



Таунхаус 150 м² на участке 2 сот.

7 900 000 ₽

Черниговская ул., 4Б
3 недели назад

Таунхаус 211 м² на участке 2 сот.

8 499 999 ₽

поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 4
3 недели назад

Таунхаус 158,7 м² на участке 100 сот.

Онлайн-показ

8 800 000 ₽

поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 2
3 недели назад

Таунхаус 225 м² на участке 2 сот.

11 000 000 ₽

поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 3
2 недели назад



Таунхаус 160 м² на участке 1 сот.

Онлайн-показ

9 100 000 ₽

поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 1
3 недели назад



Таунхаус 275 м² на участке 4 сот.

Онлайн-показ

11 500 000 ₽

ул. Намжилова, 20
3 недели назад

Рис. 5. Предложения о продаже Таунсаусов в Улан-Удэ на сайте https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/prodam/taunhaus?cd=1&s=1

<p>3 888 000 ₽ 23 422 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Уда, посёлок Верхняя Берёзовка</p> <p>Таунхаус полностью благоустроенный Сделана разводка электриког Оштукатурены стены Есть инженерные коммуникации, высокий потолок, так как состоят из высоты под крышей</p> <p>В избранное 3 месяца назад</p>	<p>Таунхаус, 200 / 166 м²</p>
<p>4 500 000 ₽ 27 778 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Уда, поселок Кумыска, улица Алтан-Газар</p> <p>Самый бюджетный Таунхаус в городе! Абсолютно Торг</p> <p>В избранное 10 месяцев назад</p>	<p>Таунхаус, 200 / 162 м²</p>
<p>7 100 000 ₽ 31 168 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Уда, микрорайон Восточный, улица Сафонова, 42</p> <p>Предлагаем вашему вниманию новый уютный дом в престижном коттеджном поселке города Улан-Уда. Поселок полностью огорожен забором, имеется охрана. Дом 2-х этажный с полноценной мансардой, которую можно в последствии превратить в полноценные 2 комнаты. На первом этаже располагаются большой зал, просторная кухня, санузел и гараж на 2 машины. Гараж оборудован таким образом, что из него можно выезжать с двух</p> <p>В избранное 4 месяца назад</p>	<p>Таунхаус, 600 / 227.8 м²</p>
<p>5 500 000 ₽ 33 133 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Уда, квартал Алтан Газар</p> <p>Продается таунхаус в посёлке Алтан-Газар 3 уровня, 188м² (вместе с мансардой 200м²). Первый уровень гараж на три автомобиля. Остальные уровни жилые. Имеются две подъезды и два балкона. Участок 2 сотки. Центральные сети: отопление, канализация, водопровод подведены к дому. Отличное местоположение! Контакты: Руслана 1, правительственные органы</p> <p>В избранное 3 дня назад</p>	<p>Таунхаус, 200 / 166 м²</p>

Рис. 6. Предложения о продаже Таунсаусов в Улан-Удэ на сайте <https://www.domofond.ru/prodazha-townhousov-ulan-ude-c264?SortOrder=PricePerSquareMeterLow>

	10 700 000 ₽ 33 438 ₽ за м ²	Таунхаус, 400 / 320 м²		11 500 000 ₽ 41 818 ₽ за м ²	Таунхаус, 400 / 275 м²
Республика Бурятия, Улан-Удэ, 102-й микрорайон Предлагается уютный таунхаус в скромном парковом районе города - 102-й микр. Очень чистое и солнечное место. Остановки общественного транспорта и магазины расположены в шаговой доступности. В доме есть лифтовой - первый, второй, третий этаж, подвалы не подвластны изменениям. На первом этаже таунхауса расположены 3 яруса: один спальня, кухня и гостиная-столовая для приема гостей. На втором этаже две спальни, ванная комната, кухня и гостиная-столовая для приема гостей.			Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Николаева, 20 Таунхаус 2 этажа с подвалами, пятью зонами. 10% земельной налога. Высокий потолок, изолированные стены.		
В избранное			В избранное		
	4 700 000 ₽ 37 600 ₽ за м ²	Таунхаус, 100 / 125 м²		11 000 000 ₽ 45 800 ₽ за м ²	Таунхаус, 650 / 240 м²
Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Солнечный, улица Транспортных Стройников Предлагается благоустроенный дом в Солнечном. Трехэтажные квартиры, кухни + лоджии/веранды, дровяные помещения с печами, погребами, погребами с инсектицидами. Централизованное отопление и водоснабжение, газификация. Городской тепловой инженер. Большой заделенный участок. До поселка 5 минут. Минималитет. Время в пути: Краснотурьинск 1 час 45 минут. Радиуса покрытия			Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевской переулок, Солнечный Купите сейчас один из участков с участком! Приватные, наследственные! Участок 10 соток из 22421 м ² . Стартовая цена участка 10 соток - 140 000 ₽. Участок 10 соток.		
В избранное			В избранное		
	8 500 000 ₽ 40 227 ₽ за м ²	Таунхаус, 200 / 211.3 м²		7 990 000 ₽ 46 346 ₽ за м ²	Таунхаус, 500 / 172.4 м²
Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кумсово, улица Алан-Газар, 4 Предлагается Ещё одну квартику по постоянной арендной плате таунхаус в поселке Кумсово Алан Газар. Общая площадь 21 кв. м. Стоимость 10000 ₽/мес. Земельный участок 10 соток и огорожен в удобное время. Недавно сделаны — покраска фасадов. Уникальный дизайн и отличное состояние.			Республика Бурятия, Улан-Удэ, 102-й микрорайон Предлагаем Вам эту вилочную таунхаус в 102-м квартале. Расположен в непосредственной близости от основной дороги. Несколько минут ходьбы до ТЦ "Мега", и нового храма школы № 83. Общая площадь таунхауса 172.4 квадратных метров. Два этажа дома и цокольный этаж. Устроены подвалы с подсобными помещениями. Таунхаус расположена на земельном участке 5 соток. Год постройки 2001 год. Площадь участка 10 соток. Вид на горы, реку Бирюзовая, горы Чемалы.		
В избранное			В избранное		
	8 499 999 ₽ 40 284 ₽ за м ²	Таунхаус, 200 / 211 м²		8 500 000 ₽ 47 222 ₽ за м ²	Таунхаус, 100 / 180 м²
Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кумсово, улица Алан-Газар, 4 Таунхаус в Алан Газаре первостроеный без внутренней отделки. Все коммуникации городские. Рядом улица Тобакчигородской улица Кумсово улица Фрунзе улица Алан Газар и Алан Зары. Добавить объект в избранное, чтобы не потерять.			улица Николаева, 25 Продам 4-х кратный подъезд в таунхаусе. 2001 г. постройки. Общая площадь вместе с горкой - 180 кв. м., 1 этаж - подвал с автомобилеводостоком, санузел, кухня-столовая, 2 этаж - гостиная, кухня, 3 этаж - 3 спальни, ванная комната. На участке висячие, мачты. На санках размещены большие газобетонные погреба. Огорожен на высоте, автомобили подъезжают к цементированной площадке в 10 метров шириной.		
В избранное			В избранное		

Рис. 6. Предложения о продаже Таунсаусов в Улан-Удэ



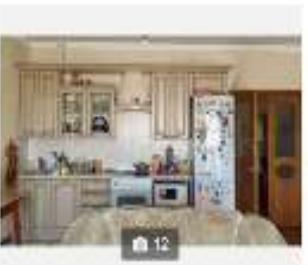
	<p>7 900 000 ₽ 52 667 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Чемальская улица, 4б.</p> <p>Просторный таунхаус общей площадью 150 кв.м. в 2-х уровнях в центре города, 5 минут до центра. • Площадь Зем., 120 кв.метров. • Тип дома: Таунхаус.</p> <p>В избранное</p> <p>2 месяца назад</p>	<p>Таунхаус, 200 / 150 м²</p> <p>7 800 000 ₽ 65 000 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Тепловая, Тепловая улица, 104А/7</p> <p>Продам Таунхаус. Два этажа, гараж с отдельным входом. Центральное отопление. Два санузла, балкон. Территория огорожена, имеются ворота для въезда.</p> <p>Приятные условия на покупку, ищем срочный покупателя</p> <p>В избранное</p> <p>3 месяца назад</p>
	<p>8 800 000 ₽ 55 451 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, городской Кульшак, улицы Атлан-Гаше, 2</p> <p>Продам Таунхаус на Верхней Берёзовой. Подземный паркинг на две машини с автоматическими дверями. Первый этаж прихожая, кухня с балконом, гостиная с балконом, ванная комната. Второй этаж: две спальни с балконами, ванная комната, кухня.</p> <p>В избранное</p> <p>38 дней назад</p>	<p>Таунхаус, 10000 / 158.7 м²</p> <p>18 000 000 ₽ 81 818 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Тобольская улица, 99А</p> <p>Последний этаж! 3 этаж</p> <p>В избранное</p> <p>больше 1 года назад</p>
	<p>9 100 000 ₽ 56 875 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кульшак, улица Атлан-Гаше, 1</p> <p>Продается Таунхаус на Верхней Берёзовой. Общая площадь 150 кв.м. (коттедж+гараж). Расположен в удобной местности.</p> <ul style="list-style-type: none"> - в городе можно выскочить без пробок, кисси проезжают с Байкала; - до центра города 10-15 минут <p>В избранное</p> <p>3 месяца назад</p>	<p>Таунхаус, 100 / 160 м²</p> <p>19 299 000 ₽ 102 111 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Красногвардейская улица, 51</p> <p>Продам таунхаус в самом центре города Улан-Удэ. Кирпично-монолитный двухэтажный. Отопление, вода, канализация все Центральное . Строили для себя. Фундамент расчетан на пять Этажей. Первый этаж под кухня</p> <p>В избранное</p> <p>около 1 месяца назад</p>
	<p>15 500 000 ₽ 63 265 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, 103-й микрорайон</p> <p>Пекон таунхаус. 2 этаж + 1 скрытый этаж, 6 комнат + 3 террасы. Центральное отопление + вентиляция. Ремонт под ключ</p> <p>В избранное</p> <p>8 месяцев назад</p>	<p>Таунхаус, 500 / 245 м²</p> <p>6</p> <p>В избранное</p>

Рис. 6. Предложения о продаже Таунсаусов в Улан-Удэ

The screenshot shows a real estate listing for a townhouse. At the top, there's a header with the logo 'этажи', phone number '+7(302) 99-27-27', and a search bar. Below the header, there are navigation links for 'Каталог квартир', 'Дома и участки', 'Коммерческая', 'Парков', 'Ипотека', 'Бренды', 'Самолет', 'Выксуза', 'Журнал', and 'Тадж'. The main content area features a grid of nine interior photos of the house. A button 'Посмотреть 46 фотографий' (View 46 photos) is located below the grid. To the right, there's a sidebar with a profile picture of the agent 'Пупилина Юлия Владимировна' and a phone number '+7 964... Показать'. Below the sidebar, there are buttons for 'Записаться на просмотр' (Book a viewing) and 'Задать вопрос' (Ask a question). The listing details include: 'Таунхаус, 350.9 м²', 'Бережная Березовка, ул. Клубный жилой комплекс "Европа" (2-4 км до центра)', 'На карте', '37 000 000 ₽', '105 443 ₽/м²', 'Ставка налога для покупателя 370 000 ₽', 'Видимо от 214 611 ₽/м²', and buttons for 'В избранное' (Add to favorites) and 'Показаться на обложке' (Show on cover).

Описание

Дата публикации: 13.06.2013 | 825 просмотров

Представлено Вам зданию элитную недвижимость бизнес-класса в клубном жилом комплексе "Европа".
Боргажная и охраняемая территория, ктп, видеонаблюдение. Общая площадь 350,9 квадратных метров, выполнена
дизайнерской разработкой архитектора проекта.
Планировка первого уровня включает просторную кухню под бинокулярную и трехкамерный зал, кинозал под экраном,
кухня, санузел, бытовую комнату.
Второй уровень включает просторную гостиную, столовую и кухню с выходом на террасу и просторную изолированную
комнату с ванной комнатой и отдельным санузлом. Планировка 3-го ур...

Рис. 7. Объявление с самой высокой ценой 105 433 руб./ кв.м.

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

1. рынок недвижимости на момент оценки имеет все признаки неактивного рынка: - совершение сделок на нерегулярной основе, - снижение объемов и уровня активности, - существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, - существенное изменение цен за короткий период, - отсутствие информации о текущих ценах.
2. разброс цен предложений достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года и более.. Цены за 1 кв.м. варьируются от 23 422 руб. до 105 443 руб. Наиболее дорогие объекты представлены на рынке за 81 818 руб./ кв.м. 102 111 руб./ кв.м. и 105 443 руб./ кв.м.

На сегодняшний день основным фактором оказывающим влияние на цены, является физическое состояние жилого дома, и наличие ремонта, так как все объекты подобного типа являются чаще всего жилым комплексом, то местоположение объектов зачастую не оказывает влияния на цены.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход применяется (ст. 23 ФСО-1), когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход не применялся, из-за отсутствия более подробной информации об объектах оценки предоставленной заказчиком, которая была бы необходима для расчетов данным методом.

4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Изучив материалы республиканских газет и сайты <http://www.uuriet.ru>, www.avito.ru, оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ, что подобного типа недвижимость не актуальна для сдачи в аренду. К тому же стоит отметить то, что рассматриваемые объекты не имеют ремонта, следовательно возможность сдачи с арендой еще больше снижается, либо и во все отсутствует. Не часто можно встретить случаи когда подобные дома, но Коттеджи с отдельным участком и полностью с огороженной территорией сдают посуточно для мероприятий, но данный формат не подходит для рассматриваемых объектов оценки.

Доходный подход не применялся, так как для данного метода недостаточное количество информации, и не достоверная для емких расчетов с использованием доходного подхода.

4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется (Ст. 22 ФСО-1), когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному

элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Данный подход применяется так как для расчетов есть необходимые данные по объектам аналогам. На текущий момент рынок Таунхаусов неактивен по г. Улан-Удэ, но объектов Аналогов достаточно для того что бы провести расчеты данным методом.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

Определение по каждому элементу сравнения степени отличия каждого аналога от объекта оценки.

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемых жилых помещений

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

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

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

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

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

- Выделены жилые здания либо помещения, которые относятся или могут быть отнесены к сегменту рынка объекта оценки, выставленные на открытый рынок максимально близко к дате оценки;
- должна присутствовать достаточная (достоверная) информация о площади объектов;
- должна присутствовать информация о цене предложения;
- исходная информация по дате публикации и по содержанию должна быть проверяемая.

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

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях или указана не точно. В таких ситуациях для выполнения требований п.5 ФСО №3 в части проведения анализа полноты и достоверности исходной информации Оценщик может уточнить

характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся Оценщиками по следующим правилам (подпункт в п. 22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО №7) цена предложения, представленные на рынке г. Улан-Удэ в 2021 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости.

Таблица 10. Описание объектов-аналогов для всех Таунхаусов

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)	квартира (таунхаус)
Цена предложения, руб.	оценка	12 800 000	7 100 000	8 499 999	6 500 000
Тип объекта	помещение	помещение	квартира (таунхаус)	помещение	помещение
Дата предложения	оценка	20.01.2021	26.05.2021	23.05.2021	26.05.2021
Общая площадь, кв.м.	378,5	349,1	227,8	211	170
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	36 665,71	31 167,69	40 284,36	38 235,29
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 4, кв. 2	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа,	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Восточный, ул. Сафонова, 42 р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 4 р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, поселок Кумыска, ул. Алтан-Газар, 10 р-н Железнодорожный
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации
Этажность	подвал, 1,2/2	2 этажа + подвал / гараж на 2 машины	этажность 2 , имеется гараж.	2 этажа + подвал / гараж на 2 машины	2 этажа + подвал / гараж
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.cian.ru/sale/suburban/238572950/	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_2278_m_na_uchastke_6_sot._2122409946	https://www.avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_211_m_na_uchastke_2_sot._2149917441	https://www.uuriet.ru/object/232657/

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. Отказ от использования каких-либо основных ценообразующих факторов должен быть обоснован. При этом корректировки вносятся последовательно и должны проводиться отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

Согласование цен сходных объектов должно производиться, только если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет **не более 20%**. Если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет более 20%, то Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов должно составлять **не более 40%** (без учета поправки на торг). Если суммарное значение корректировки составляет более 40% от цены сделки/предложения на продажу, то Оценщик должен обосновать такое значение суммарной корректировки, а также аргументировано обосновать возможность позиционирования таких объектов в качестве аналогов.

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

Таблица 11. Обоснование корректировок для всех оцениваемых объектов

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату предложения	1 2 3 4	0 0 0 0	<p>В данном случае дата предложения объекта-аналога 1 отличается от даты оценки. Но так как, на рынке подобной недвижимости как Таунхаусы , цены за последние полгода никак не изменились, то корректировка не применяется.</p> <p>Нестабильная ситуация с ценами на рынке жилой недвижимости по Улан-Удэ, коснулась только цен на квартиры, так как появились льготные программы по ипотеке на первичное жилье от застройщика.</p>
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2 3 4	-13,3 -13,3 -13,3 -13,3	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже жилых помещений (которые относятся к категории жилых домов, таунхаусов, коттеджей и т.д.) может доходить до 20,9%, согласно. По категории таунхаусы значение корректировок варьируется от 7,5% до 19,0%. В данном случае поправка берется на уровне среднего значения – 13,3%. (Справочник оценщика недвижимости 2021г. Жилые дома. Под ред. Лейфер Л.А. стр. 235)</p> <p align="center">Границы расширенного интервала значений скидки на торг</p>
Корректировки на местоположение %	1 2 3 4	0 0 0 0	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не применяется, учитывая тот фактор что большинство таунхаусов покупается на данный момент как квартира за городом, на этот тип недвижимости не распространяется Поправка, так как основной критерий различия это площадь объектов, их модификации. Таунхаус который, расположен в черте окраины города, в окружении леса, музеев и многое другого, будет иметь не меньшую привлекательность.</p> <p>Справочнику Оценщика недвижимости-Жилые дома. Согласно данному справочнику на ценообразование больше оказывает влияние архитектура, планировочные работы, дизайн, наличие придомовой территории, гаража и так далее.</p> <p>На текущий момент все коттеджные поселки а так же таунхаусы, построены за городом недалеко от автомагистралей, помимо этого у каждого подобного поселка имеется своя определенная идея, архитектурный стиль. Соответственно только покупатель может определить какой стиль или же расположение ему нравится больше.</p>

Отчет № 236/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Корректировка на площадь, %	1	0	Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. В данном случае площадь согласно анализу рынка не оказывает существенного влияния на стоимость объектов недвижимости.
	2	0	
	3	0	
	4	0	

В остальных случаях корректировка не требуется , так как объекты аналоги подобраны наиболее схоже с оцениваемым объектом, без отделки, все объекты являются таунхаусами.

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

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

$S_1 \dots n$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, т.к. скидка на торг не является корректировкой на количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, она применяется для приведения цены предложения к цене предполагаемой сделки. Поэтому скидка на торг учитывается до проведения всех последующих корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру. Скидка на торг не выражает ни особенности мотивации сделки, ни изменение рыночных условий во времени, которые определяют эти поправки. («Оценка недвижимости», Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов, г. Москва, 2011 год).

Таблица 12. Определение справедливой стоимости таунхауса площадью 378,5 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	12 800 000	7 100 000	8 499 999	6 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	378,5	349,1	227,8	211	170
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	36 666	31 168	40 284	38 235
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	36 666	31 168	40 284	38 235
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,3%	-13,3%	-13,3%	-13,3%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
12	Корректировка на благоустройства, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Отчет № 236/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
14	Корректировка на этажность, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.16 x стр.16)	оценка	31 789	27 022	34 927	33 150
18	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю	-	0%	0%	0%	0%
19	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		0,00	0,00	0,00	0,00
20	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00	1,00	1,00
21	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам (столб. 4+5+6+7)				4,00	
23	Удельный вес i- го аналога		0,25	0,25	0,25	0,25
24	Сумма весов				1,00	
25	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.17 x стр.23 / стр.24)	-	7 947	6 756	8 732	8 288
26	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)				31 722	
27	Общая площадь объекта оценки, кв.м				378,5	
28	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.26 x стр.27)				12 006 786	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)				12 010 000	

справедливая стоимость жилой квартиры ($S= 378,5$ кв.м.), расположенной по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом 4, кв. 2, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

12 010 000
(двенадцать миллионов десять тысяч) рублей

6. РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 12 010 000 руб.
- доходным подходом: не применялся.

Целью сведения результата использования методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В данном случае согласование не требуется, так как для определения стоимости объекта был применен только сравнительный подход.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объектов на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на нашем опыте и профессиональных знаниях, делаем следующий вывод:

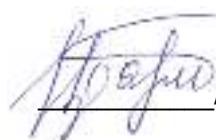
Справедливая стоимость недвижимого имущества: Квартира, назначение жилое помещение, общей площадью 378,5 кв.м., с кадастровым номером 03:24:022503:211, расположенной по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа» дом № 4 кв.2, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

**12 010 000
(двенадцать миллионов десять тысяч) рублей**

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

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

Оценщик



/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А./

11.06. 2021 г.

8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

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

8.2 Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 г №51 ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26.01.1996 г №14 ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018)
3. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. №146 ФЗ (ред. от 27.11.2018)
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред. от 31.07.2020 г.)
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
9. Стандарты и правила оценки, установленные Ассоциацией Русское общество оценщиков – СПОД РОО 2020.
10. Указание Банка России « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и т.д.
11. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

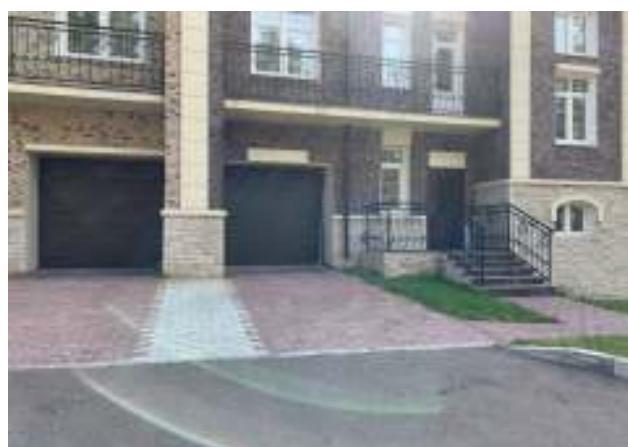
Специальная литература:

12. Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
13. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
14. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
15. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПБ, 2001г.;
16. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
17. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Жилые дома, Нижний Новгород, 2021. Лейфер. Л.А.
18. Методы и модели оценки недвижимости. Оценка в условиях недостатка информации. Современные статистические технологии. Лейфер Л.А. 2015г.

Приложение 1 Фотографии объектов оценки

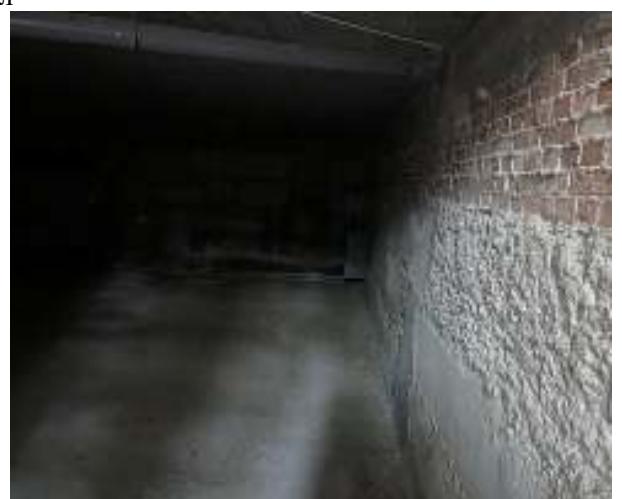


Дом. 4, кв.2.





Подвал





Приложени 2. Копии образовательных документов Оценщика

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2084084FC0014	
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА ИНФО» Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, Блок Е, офис 308 Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим в результате причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении спекулятивной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению спекулятивной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об спекулятивной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, ставящих вправил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляя в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об спекулятивной 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 спекулятивной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей	Страховая премия 4 000 (Четыре тысячи) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i> 0,08%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно до «25» июня 2020 года	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «20» июня 2020 г. по «19» июня 2021 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 (объем суммы страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, заключенной по настоящему Страховому полису.	
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (исследований 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) – на 6 л.	
Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении спекулятивной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «15» мая 2019 года САО «ВСК».	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121582, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Бурятский филиал г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, 28.

От имени Страховщика:

/А.А. Синель/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «17» июня 2020 г.





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003378-1

« 13 » февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 13 » февраля 2018 г., № 48

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » февраля 2021 г.

АО «Оценщик», Москва, 2017 г. – № Лицензия № 05-05-000000 ФНС РФ, ТЗ № 1111, Тел.: 9651700-41-02, www.ozenщик.ru



002153-КА1



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
г. 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rooo.ru | Web: www.rooo.ru
Тел.: (495) 663-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Московской городской федерации
участников рынка недвижимости
(МФУН)

TEGVA

Лицензированная членом Европейской
группы оценщиков
(EGRoU)

Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации

1950

Член Красногорского комитета
по спортивным линиям
(ККСЛ)

Вписаны
из реестра саморегулируемой организации оценщиков.

Настоящая записка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению:

Балашиновой Цыжине Александре

о том, что Балашинова Цыжина Александра

подала заявку РОО и единогласно в час 14:24 в 24.12.2007 г. за регистрационным
номером Б1183.

Либретто на право использования высшей должности:

Предоставка права существования высшей должности как члена саморегулируемого
общества РОО.

Кто либреттоный листок: №000378-1 от 13.02.2018. Сроки полномочий, действительны
до 13.02.2019.

Иные либретто не передавались по всем склонам, содержащие в резюме членов
саморегулируемой организации оценщиков:

Члены совета: Сбискин с ограниченной ответственностью "Сбиск инфо" (ИНН:
0325495193).

Стаж в области инженерной деятельности: 12 лет

Образование: ВУЗ

Информация о количестве обратившихся лиц к профессиональной переподготовке в областях
специальности:

1. Диплом №III 510638 от 27.05.2006 иф. СУ ИМО "МГУХМ им. В.Р. Фаворского" (переподготовка в
области оценки).

2. Диплом №ДВС 0736130 от 17.05.2007 Бурятский государственный университет (диплом).

Сведения о результатах проверок РОО членов либо обратившихся организаций:

1. Ганкина, 05.02.2011 - 05.02.2011, содержание профессии: члены МСЧР, результат: Проверка

2. Лисицын, 16.10.2015 - 20.10.2015, содержание профессии: Протокол Совета РОО №215 от

05.05.2015 г., личный итог: Пройден.

3. Тимофеева, 20.11.2014 - 30.11.2014, содержание профессии: Протокол Совета РОО №154 от

11.10.2013 г., личный итог: Пройден.

Внос в либретто: фамилии и разряды: 30220 руб., либретто не по оплате
личного участия.

Приложения и записи любой и лицензионных изменений: Не фигурирует на 12.09.2019
исследовательские дела по заявкам за область член РОО и дела о нарушении связанных
законодательством об оценочной деятельности в РОО и нарушениям законодательства РОО о производстве
статья о нарушении законодательства оценки оценщиком в результате нарушения
требований профессиональных стандартов, этических стандартов и правил оценочной деятельности,
записанных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данный экземпляр предоставлен (объектом) на 12 сентября 2019 г.

Подпись состоялась 12 сентября 2019 г.



Исполнительный директор

С.Д. Зайкин



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНІЗАЦІЯ ОЦІНЩИКІВ
АССОЦІАЦІЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



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



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного института
по стандартам оценки (VSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Бадмаширеновой Цыжигмы Аюровны

(ФИО заявителя для включения в реестр)

о том, что Бадмаширенова Цыжигма Аюровна

(ФИО оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №003378-1 от 13.02.2018, Оценка недвижимости, действителен
до 13.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15 октября 2020 г.

Дата составления выписки 15 октября 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
государственное орган труда и социальной политики

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

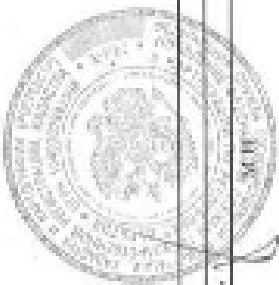
Лист №1 Раздел 1		Сводная таблица раздела 1: 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1	
				вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 5	
19 января 2021 г.		03:24:022503:211		Всего разделов: 3			
Кадастровый номер:		03:24:022503					
Номер кадастрового квартала:		20.02.2014					
Дата присвоения кадастрового номера:		данные отсутствуют					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кулубий жилой комплекс Европа, д. 4, кв. 2					
Адрес:		378.5					
Площадь, м ² :		Жилое помещение					
Назначение:		Квартира					
Наименование:		Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-Этаж №1, Этаж №2, Подъем подъездом					
Место		Квартира					
Билд жилого помещения:		6375069 86					
Кадастровая стоимость, руб:		03:24:022503:208					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		жилое					
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют					
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома коммерческого использования или наемного дома коммерческого использования:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"					
Статус записи об объекте недвижимости:		данные отсутствуют					
Особые отметки:		Пермякова Елена Яковлевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эстет Медиа Драйв", ИНН: 7706671050					
Получатель выписки:							
Полное наименование должности		подпись					
		М.И.Л					
		именины, фамилия Золотобова Н.Н.					

Приложение 2

Изложение о государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и характеристиках объектов недвижимости, подлежащих включению в реестр

Сведения о земельных участках

Изложение о земельных участках			
Лист №1	Номер 2	Более новых разделов 2: 1	Более старых разделов: 3
19 января 2021 г.			
Кодированный номер:	03:24:022506:211		
1	Правообладатель (право собственности)	1.1 Юридическое лицо с ограниченной ответственностью "Удмуртское областное государственное бюджетное образовательное учреждение", ИНН: 77296671030, ОГРН: 1077784000194 Юр. адрес и иные государственные регистрационные данные: 7.1 Субъект предпринимательской деятельности: 7.2 ОГРН: 1077784000194 18.01.2021 17:58:44	
2	Земельный участок	3.1 Проверка правоподлинности земельного участка: 3.2 Документы обоснования	
3	Организации, лица и юридическое лицо, являющееся правообладателем земельного участка	4	
4	Сведения о наличии решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд	5	
5	Сведения об оспаривании государственной кадастровой оценки земельного участка	6	
6	Сведения об оспаривании государственной кадастровой оценки земельного участка в силу земельных споров, подложенного в суд по земельным спорам, а также в результате		



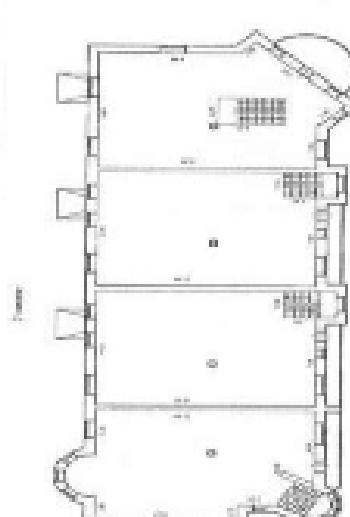
Печать, факсимile	Золотухина Н.Н.
Фамилия, имя, отчество	М.Н.

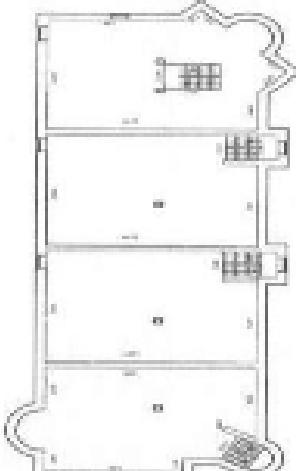
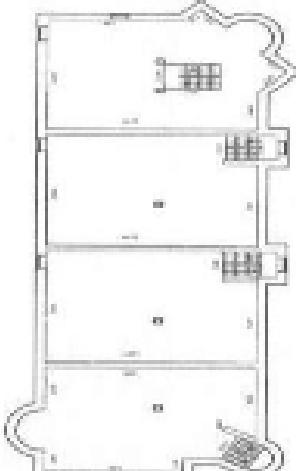
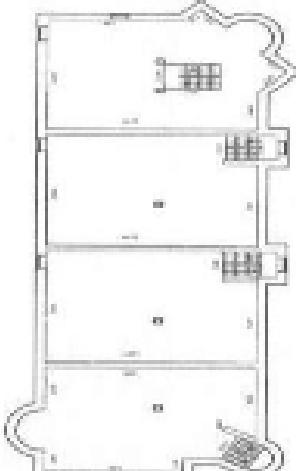
Раздел 5 – Планы

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в зоне промышленного и технического назначения

План размещения земельных участков, предназначенных для строительства (план.черт.)

План размещения земельных участков, предназначенных для строительства		План размещения земельных участков, предназначенных для строительства	
		Блок земельных участков 3	Блок земельных участков 3
19 апреля 2021 г.	Земельный участок 5	Номер участка 5: 3	Номер участка 5: 3
Кадастровый номер:		03:24:022593:211	
Кадастровый паспорт:		Номер земли (паспорт):	
03:24:022593:211		1	
Лист № 2			
Материалы:		Материалы:	
Документы на земельные участки:		Документы на земельные участки:	

<p>Лист 4</p> <p align="center">Планы</p> <p align="center">3D-планы изображены</p>	<p align="center">Планы</p> <p align="center">Бумажные планы:</p> <p>Бумажные планы:</p> <p>Бумажный план:</p> <p>Бумажный план:</p> <p>Бумажный план:</p>	<p align="center">Планы</p> <p align="center">Планы:</p> <p align="center">Планы:</p> <p align="center">Планы:</p> <p align="center">Планы:</p> <p align="center">Планы:</p>
<p>19 января 2021 г.</p> <p>Задолженность:</p> <p>Задолженность:</p> <p>01736022593211</p> <p>2</p>	<p>Лист №1 Планы 5</p> <p>Бумажные планы 5: 3</p> <p>Бумажные планы: 3</p> <p>Бумажные планы: 5</p>	<p align="center">Планы</p> <p align="center">Планы:</p> <p align="center">Планы:</p> <p align="center">Планы:</p> <p align="center">Планы:</p> <p align="center">Планы:</p>
		<p align="center">Масштаб 1:</p> <p align="center">Установлено оборудование:</p> <p align="center">Планы:</p> <p align="center">Планы:</p> <p align="center">Планы:</p> <p align="center">Планы:</p>
		 <p>М.Д.</p>

Лист 3																	
Изменение цены объекта недвижимости																	
Номер реестра: Лот № 3	Балансовая стоимость	Новое значение реестра:	Новое значение баланса:														
19 января 2021 г. Кадастровый номер: Земельный участок: 01:26:0023903:211	105 241 0023903:211	105 241 0023903:211	105 241 0023903:211														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Лист 4</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Изменение стоимости</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Причина изменения:</td> <td>Снижение</td> </tr> <tr> <td colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td>Номер реестра: Лот № 4</td> <td>105 241 0023903:211</td> </tr> <tr> <td>Новое значение реестра:</td> <td>105 241 0023903:211</td> </tr> <tr> <td>Новое значение баланса:</td> <td>105 241 0023903:211</td> </tr> </tbody> </table>				Лист 4		Изменение стоимости		Причина изменения:	Снижение			Номер реестра: Лот № 4	105 241 0023903:211	Новое значение реестра:	105 241 0023903:211	Новое значение баланса:	105 241 0023903:211
Лист 4																	
Изменение стоимости																	
Причина изменения:	Снижение																
																	
Номер реестра: Лот № 4	105 241 0023903:211																
Новое значение реестра:	105 241 0023903:211																
Новое значение баланса:	105 241 0023903:211																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Лист 5</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Изменение объектов</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Номер реестра: Лот № 5</td> <td>105 241 0023903:211</td> </tr> <tr> <td>Новое значение реестра:</td> <td>105 241 0023903:211</td> </tr> <tr> <td>Новое значение баланса:</td> <td>105 241 0023903:211</td> </tr> </tbody> </table>				Лист 5		Изменение объектов		Номер реестра: Лот № 5	105 241 0023903:211	Новое значение реестра:	105 241 0023903:211	Новое значение баланса:	105 241 0023903:211				
Лист 5																	
Изменение объектов																	
Номер реестра: Лот № 5	105 241 0023903:211																
Новое значение реестра:	105 241 0023903:211																
Новое значение баланса:	105 241 0023903:211																

Приложение № 4. Информация об объектах аналогах

Скриншот сайта www.yandex.ru/bulletin/3105729567

Таунхаус, 349,1 м²
Буксировка: Улица Чкала Каменогорская, Тереков Барановский
район, г. Астана

Адрес: Астана, Улица Чкала Каменогорская, Тереков Барановский район, г. Астана

Цена: 12 800 000 ₸ + 30 000 ₸/м²

Срок: 3 мес.

Ипотека онлайн

+7 983 630-04-60

Описание: Таунхаус в жилом комплексе «Люксус». Дома из кирпича, с отделкой из натурального камня и дерева. В комплексе есть детская площадка, парковка, охрана.

Автор: Ольга Чкала
Агентство недвижимости
Но время с 2010 года.
Рейтинг: 3796 оценок.

ЭТАЖИ

Нажмите для просмотра

Дома в этом же комплексе: «Предложено»

Балансировка
Краснодарского края. Ставки
законоподательства

Уникальное расположение
Полифункциональный
Всесезонный
Индустриальный

Дома к продаже: «Предложено»

Балансировка
Краснодарского края. Ставки
законоподательства

Уникальное расположение
Тема: КП
Всесезонный
Индустриальный

avito.ru/ulan-ude/doma_dachi_kottedzh/taunhaus_2278_m_na_uchastke_6_sot._2122409946

Таунхаус 227,8 м² на участке 6 сот.

+ 7 100 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 25 мая в 21:07

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф Подробнее

8 983 421-55-84

Написать сообщение

Артем
Частное лицо
На Avito с 28 августа 2014
Заявлено 5 объявлений

Подпишись на продажу

№ 2122409946. ☎ 3788 (+12)



Площадь дома: 227,8 м²
Площадь участка: 6 сот.
Расстояние до центра города: В черте города

Материал стен: Кирпич
Вид объекта: Таунхаусы
Этажей в доме: 2

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Восточный, ул. Сафронова, 42
р-н Железнодорожный

Показать карту

Предлагаю вашему вниманию новый кирпичный дом в престижном коттеджном поселке города Улан-Удэ. Поселок полностью огорожен забором, имеется охрана. Дом 2-х этажный с полноценной мансардой, которую можно в последствии превратить в полноценные 2 комнаты. На первом этаже располагается большой зал, просторная кухня, санузел и гараж на 2 машины. Гараж оборудован таким образом, что из него можно выезжать с двух сторон. На втором этаже располагаются 3 спальные комнаты, санузел и два балкона. При желании, балконы также можно переоборудовать в полноценные комнаты, как у соседей. Перед домом имеется участок на котором можно организовать очень красивую зону отдыха в летнее время. Идеальное место для дружной семьи! Готовы ответить на любые вопросы

avito.ru/ulan-ude/dorma_dachi_kottedzhi/taunhaus_211_m_na_uchastke_2_sot_2149917441

Таунхаус 211 м² на участке 2 сот.

8 499 999 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 23 мая в 15:08 Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф Подробнее

8 914 050-60-74

Агентство Атланта
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

Контактный лицо
Дмитрий

№ 2149917441, ☎ 930 (+10)



Площадь дома: 211 м² Метраж участка: Кирпич
Площадь участка: 2 сот. Вид объекта: Таунхаусы
Расстояние до центра города: В черте Этажей в доме: 2
города

Республика Бурятия, Илан-Уда, поселок Кумысово, ул. Алтан-Газар,
4
р-н Железнодорожный

Показать карту

Таун Хаус в Алтан Газаре черновой без внутренней отделки. Все коммуникации
городские.
Рядом улицы Тубсанаторный ул Кумысова ул Фиолистова ул Алтан Туяа ул Алтан
Заява.

[uuriel.ru/object/2326257/](#)

Алтан Газар, 10

В ИЗБРАННОЕ



Вид недвижимости:	Таунхаус (предложение)
Город:	Улан-Удэ
Район:	Железнодорожный
Адрес:	Алтан Газар, 10
Количество комнат:	4
Материал:	кирпичный
Общая площадь, м ² :	170
Жилая площадь, м ² :	100
Площадь кухни, м ² :	20
Санузел:	раздельный
Отопление:	централизованное
Вода:	магистраль
Горячая вода:	есть
Состояние:	без отделки
Цена кв. метра:	38 235
Цена:	8 600 000
Дата подачи:	17.04.21
Дата актуальности:	20.05.21
Количество просмотров:	167
Контактный телефон:	(3012) 645-666
Источник:	агентство

Примечание: Продам таунхаус на. В. Бересова.
Площадь 170 кв.м. Планировка: 3-х уровненный. 2 яильских этажа. Цокольный этаж - гараж, расположенный по всему периметру дома. Материал отен - кирпич, черновой, без внутренней отделки. Внешне обшит сайдингом. Отопление центральное. Вода центральная. 1 собственник. Документы готовы к продаже.

Помощь инфраструктуре в Сахалинске и Якутии

Сообщить об ошибке:

Пользователь

Лиж АН Бодрость
 Телефон (3012) 645-666
 На сайте с: 01.10.08
 Доп. информация: Агентство недвижимости
 «Бодрость» образовано 20.02.2002 г. Это счастли
[Подробнее о пользователе](#)

Агентство является членом Гильдии
Риалторов Бурятии

Это значит что Вы можете
расчитывать на высокий
уровень сервиса и гарантию
чистоты сделки

[Подробнее о Гильдии](#)