



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 № 92-3/22

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 145,6 кв.м.,
расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. клубный жилой
комплекс Европа, д. № 11.

Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 505,2 кв.м.,
расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. клубный жилой
комплекс Европа, д. № 11.



Дата определения стоимости объекта оценки: 07 апреля 2022 г.

Дата составления отчета: 12 апреля 2022 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 17 от 31.03.2022г. к договору
№ 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных
услуг.

Заказчик оценки: Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет
Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью
«Оценка инфо».

УЛАН-УДЭ,
2022 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 17 от 31.03.2022 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

№ п/п	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	Кадастровый (условный) номер	Объект права
1	03-АА № 652436 от 07.04.2015г.	03:24:022503:259	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.
2	Выписка из ЕГРН от 25.07.2019г. гос.регистрация 03:24:022503:272-03/048/2019-6	03:24:022503:272	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.

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 **07.04.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **31.03.2022г. по 12.04.2022 г.** Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости.

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 07.04.2022г.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 07.04.2022 г.

Дата составления Отчета: 12.04.2022 г.

Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общей площадью 145,6 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, составляет (с учетом округления и без НДС):

3 810 000

(три миллиона восемьсот десять тысяч) рублей



Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 505,2 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

7 510 000

(семь миллионов пятьсот 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); 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). Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19, представленные СРОО Экспертный совет.

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

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

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

12.04.2022 г.



Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	13
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	14
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	19
3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	21
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	22
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.	24
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	30
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	31
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	31
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ Справедливой СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	32
5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом.....	32
5.1.1. Описание объектов-аналогов.....	32
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	35
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	40
7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта	41
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	42
Перечень использованных при проведении оценки данных.....	42
Перечень используемых источников информации.....	42
Приложение 1 Фотографии объекта.....	43
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	46
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика.....	61



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	92-3/22 от 12.04.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 17 от 31.03.2022 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта недвижимого имущества	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев, Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	07.04.2022г.
Период проведения работ	31.03.-12.04.2022г..
Дата составления Отчета	12.04.2022г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г. - Копия кадастрового паспорта помещения т 26.09.2014г. - Копия технического плана помещения от 04.09.2017г. - Копия выписки из ЕГРН от 25.07.2019г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	3 810 000 рублей помещение 145,6 кв.м. 7 510 000 рублей помещение 505,2 кв.м.
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не применялся
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	3 810 000 рублей помещение 145,6 кв.м. 7 510 000 рублей помещение 505,2 кв.м.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 17 от 31.03.2022 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объекта оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

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» д. 11.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Недвижимое имущество является нежилым помещением общей площадью 145,6 кв.м. состоит из одного большого помещения и несколько небольших технических помещений. Недвижимое имущество является нежилым помещением общей площадью 505,2 кв.м. состоит из одного большого помещения и несколько небольших технических помещений.
Характеристика объекта	Рассматриваемый объект расположен на первом этаже жилого дома, в



недвижимого имущества	закрытой Клубном жилом комплексе «Европа». Все объекты находятся на охраняемой территории. Само по себе нежилое помещение имеет черновую отделку, отдельный вход. Помещение общей площадью 505,2 кв.м. расположено в повале жилого дома, в закрытом Клубном жилом комплексе «Европа». Все объекты находятся на охраняемой территории. Само по себе нежилое помещение имеет черновую отделку, несколько отдельных входов, и вход через центральный вход в жилой дом (где спуск осуществляется как по лестнице , так как по лифту)
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)	07.04.2022 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения, указанные в Разделе 1.3 Отчета об оценке.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. 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 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. 2. стоимость, оцениваемая в отчете , 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); 3. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости; 4. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, Оценщик рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

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

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2021 г по 19 июня 2022 г. Страховой полис № 21840B4FC0012.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

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

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



зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой нежилые помещения. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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



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

Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании данных. 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 рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на рыночную стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения после даты оценки.

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут



трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в отчете.

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

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



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

- 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 Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). В соответствии с Определением задания на оценку (п. 1.1 Раздела 1) и планируемым использованием результатов оценки, целью настоящего Отчета является определение справедливой стоимости объектов оценки.

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО³. с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (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).

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

³ http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/



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

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Земля подразделяется на:

земельные участки, предназначенные под застройку;

природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

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

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



Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

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

Согласование результатов оценки — получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

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

При составлении Отчета были использованы следующие документы и материалы:

- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г.
- Копия кадастрового паспорта помещения т 26.09.2014г.
- Копия технического плана помещения от 04.09.2017г.
- Копия выписки из ЕГРН от 25.07.2019г.

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

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

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

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

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

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

Нежилое помещение



Нежилое помещение, принадлежат Заказчику на праве доверительного управления. Права собственности зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи.

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

Таблица 5

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	Субъект права	Вид права
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал.	03:24:022503:272	03:24:022503:272-03/048/2019-6 от 25.07.2019г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант»	Общая долевая собственность
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1.	03:24:022503:259	03-АА № 652436 от 07.04.2015 г.		

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

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

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

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.

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

Улан-Удэ обладает уникальным историко-культурным наследием и с 1990 г. включен в список Исторических городов России. На территории города расположено 234 объекта культурного наследия: памятники архитектуры и градостроительства, памятники искусства (11 объектов культурного наследия федерального значения, 223 республиканского значения). Культурную жизнь города представляют: 5 республиканских музеев, 1 муниципальный музей, 5 ведомственных музеев; 6 театров, 8 культурно-досуговых учреждений, а также многочисленные музыкальные и творческие коллективы.

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

Современный Улан-Удэ – это город, обладающий всеми необходимыми объектами инфраструктуры, необходимыми для принятия гостей со всего мира. В центре города есть несколько отличных гостиниц, отвечающих самым высоким требованиям. Также в Улан-Удэ есть сеть доступного жилья в формате хостела, хорошо известная европейским туристам. В Улан-Удэ есть достаточное количество крупных торговых и развлекательных центров, современных кинотеатров, продуктовых супермаркетов, что позволяет жителям и гостям города комфортно пребывать на его территории.



Рис. 1 Схема расположения объекта оценки в КЖК Европа

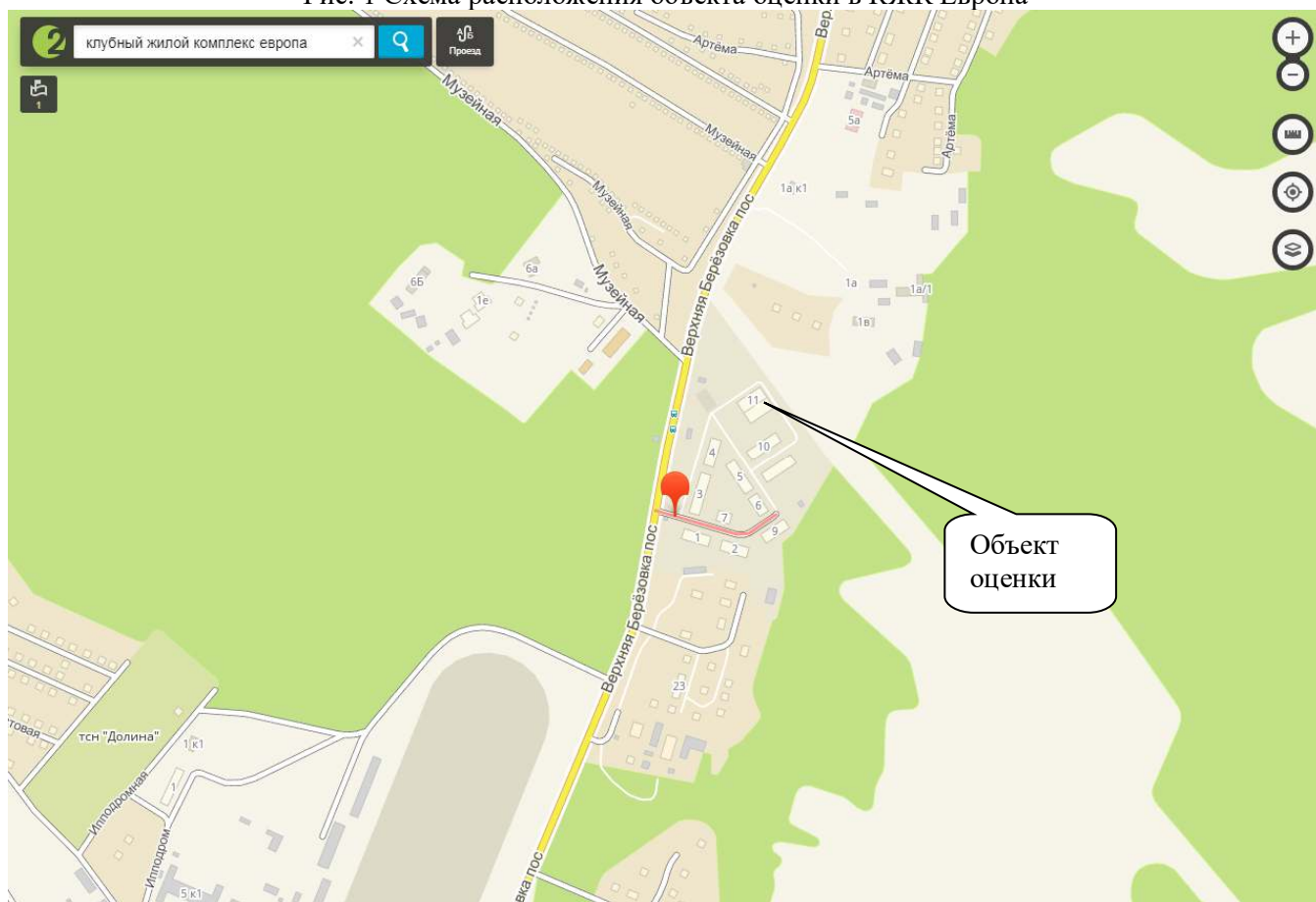


Рис. 2 . Местоположение объекта оценки, ул. Клубный жилой комплекс Европа

Описание и характеристики оцениваемого помещения составлены на основании копии кадастрового паспорта, данных осмотра и информации предоставленной Заказчиком.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблице 6



Таблица 6 Основные характеристики нежилых помещений

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Помещение площадью 145,6 кв.м.		
Наименование по техническому свидетельству	Помещение, назначение: нежилое	Св-во о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.	Св-во о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г.
Литер	-	Технический план помещения
Год постройки	2014	Согласно данным из технического плана на помещение от 04.09.2014г.
Этажность	1	Технический план помещения, Кадастровый паспорт помещения
Текущее использование	Многоквартирный жилой дом, на первом этаже с нежилыми помещениями.	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые могут повлиять на результаты оценки объекта оценки	Наличие отдельного входа, наличие в помещении своих коммуникаций.	Данные на основании осмотра
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании осмотра
Наружная отделка фасадов (стояние)	Облицовка керамической и бетонной плиткой (хорошее)	Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	Информация заказчика
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 осмотра
Помещение площадью 505,2 кв.м.		
Наименование по документам	Помещение, назначение: нежилое	Выписка из ЕГРН от 25.07.2019
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.	Выписка из ЕГРН от 25.07.2019
Год постройки	2014	Согласно данным публичной кадастровой карты 4
Этажность	1	Технический план помещения, Кадастровый паспорт помещения
Текущее использование	Нежилое помещение (на текущий момент не используется)	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам	Нет	Информация заказчика

⁴<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11985035.70969347&y=6777714.368327469&z=20&text=03%3A24%3A022503%3A237&type=5&pp=search&opened=1>



архитектуры		
характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые могут повлиять на результаты оценки объекта оценки	Наличие отдельного входа, наличие в помещении своих коммуникаций.	Данные на основании осмотра
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании осмотра
Наружная отделка фасадов (состояние)	Облицовка керамической и бетонной плиткой (хорошее)	Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	Информация заказчика
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 осмотра

Таблица 6а. Описание оцениваемого имущества

Помещение	Описание
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.	Помещение в хорошем техническом и физическом состоянии, имеет черновую отделку (без отделки). Полы и стены довольно ровные, следов протечек нет. Удобное местоположения а так наличие отдельного входа. Хорошо подойдет под любой вид деятельности, коммерческого назначения, или сферы обслуживания.
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал № б/н. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.	Помещение в хорошем техническом и физическом состоянии, имеет черновую отделку (без отделки). Полы и стены довольно ровные, следов протечек нет. Удобное местоположения а так наличие отдельного входа. Хорошо подойдет под любой вид деятельности, коммерческого назначения, или сферы обслуживания.

Таблица 7. 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 расположенном 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	
---	--

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно ФСО-1 «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

Таблица 8

Группы зданий	нежилые
Существующее использование	Не используется
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Коммерческая- офисы (сфера обслуживания)
Мнение субъектов рынка ⁵	Коммерческое использование
Наилучшее использование	помещения различного назначения коммерческого использования

Таким образом, в случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное без существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

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

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

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

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

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

⁵ 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.



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

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

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

- Район объекта развит неплохо, большое количество в окружении объектов для отдыха, рестораны, кафе, музеи, по данной автодороге есть детские лагеря. Клубный жилой комплекс находится на огороженной территории.

- Отрасль зданий, в котором расположены объекты недвижимого имущества относится к многоквартирному жилому дому (повышенной комфортности). Нежилые помещения можно использовать как : помещение свободного назначения, офисы, магазин, для сферы услуг.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта-оценки на рынок оцениваемого объекта.

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства⁶: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 16 марта 2022 г.

За неделю с 5 по 11 марта 2022 года потребительские цены выросли на 2,09% под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Несмотря на замедление, основной вклад в инфляцию 1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на

⁶ <https://www.economy.gov.ru/material/file/0c70225fdd9f10adc84a596f3a97885b/16032022.pdf>



5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

За неделю с 26 февраля по 4 марта 2022 года инфляция составила 2,22%⁷ под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Основной вклад в инфляцию внес рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) при удорожании легковых автомобилей, а также электро- и бытовых приборов. На продовольственные товары цены выросли на 0,83% за счет как удорожания плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темп роста цен составил 1,97%. Потребительская инфляция с 26 февраля по 4 марта

1. За неделю с 26 февраля по 4 марта инфляция составила 2,22%. Основное влияние на инфляцию оказал рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) в связи с ослаблением курса рубля, а

⁷https://www.economy.gov.ru/material/file/87e10bb48af9de632bb0ab4f334e0f87/09032022_2.pdf



также повышенным спросом на ряд товаров. Так, на отчетной неделе рост цен на легковые автомобили составил 15,70%, на электро- и бытовые приборы – 11,66%, строительные материалы – 1,81%, медицинские товары – 4,71%. Сдерживающее влияние оказал сохраняющийся вторую неделю подряд околонулевой рост цен на автомобильный бензин.

2. Темпы роста цен на продовольственные товары составили 0,83% преимущественно за счет продуктов питания, за исключением овощей и фруктов (0,52%). На отчетной неделе сохранился рост цен на: сахар, мясопродукты, масла и жиры, молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, яйца. На плодоовощную продукцию цены выросли на 2,85%.

3. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 1,97% при удорожании услуг зарубежного туризма на 28,67%. Сдерживающее влияние на прошедшей неделе оказало снижение цен на санаторно-оздоровительные услуги (-0,44%).

Мировые рынки 4. В феврале индекс продовольственных цен ФАО повысился на 3,9% м/м и на 20,7% г/г (+1,3% и +19,3% в январе). В наибольшей степени по сравнению с январем подорожали растительные масла (+8,5%) и молочная продукция (+6,4%). Единственным товаром, стоимость которого снизилась, стал сахар (-1,9%). На неделе с 25 февраля по 4 марта на мировых рынках продовольствия наблюдался резкий подъем цен. Пшеница в США и Франции подорожала на 59,9% и 32,0%, кукуруза – на 14,7%, сахар – в среднем на 7,9%, масла и масличные на 5,4–16,5% (неделей ранее изменение цен составило от -1,8% до +8,8%, в феврале – от -8,1% до 13,5%). Исключение составили говядина и свинина, котировки которых понизились на 4,3% и 3,1% соответственно (-3,3% и -5,2% неделей ранее; +2,2% и +17,2% в феврале). В среднем продовольственные цены в мире в марте превысили свой прошлогодний уровень на 25,5%.

5. На мировом рынке удобрений на текущей неделе существенно повысилась стоимость азотных и калийных удобрений – на 14,4% и 6,0% (+31,5% и +1,5% неделей ранее; -12,4% и -3,0% в феврале). Стоимость смешанных удобрений, как и на прошлой неделе, не изменилась (+1,4% в феврале). В годовом выражении мировые цены на удобрения в марте увеличились на 17,0–110,0%.

6. На мировом рынке черных металлов на неделе с 25 февраля по 4 марта фьючерсные и спотовые цены на железную руду увеличились на 15,4% и 13,9% (-11,8% и +2,4% неделей ранее; +5,3% и +4,4% в феврале). Стоимость металлолома (Турция) и арматуры (Лондон) выросла на 21,6% и 13,3% (+1,6% и -0,5% неделей ранее; +7,3% и +5,6% в феврале). В годовом выражении железная руда на фьючерсном и спотовом рынках подешевела на 32,4% и 14,1%, лом черных металлов и арматура подорожали на 32,2% и 31,8%.

3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия⁸

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ. Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в 2021 году по сравнению с предыдущим годом равнялся 100,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 82,3 %, обрабатывающих производствах – 111,0 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 96,6 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 145,8 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в 2021 году в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 18921,7 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 100,1 %. На конец декабря 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 336,3 тыс. голов (на 1,7 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2020 г.), из него коров – 143,5 (на 2,3 % больше), поголовье свиней – 128,8 (на 0,6 % меньше), овец и коз – 297,4 (на 6,2 % больше), птицы – 463,2 тыс. голов (на 0,6 % меньше). В 2021 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 69,4 тыс. тонн, что на 9,9 % больше уровня предыдущего года, молока – 100,0 тыс. тонн (снижение на 9,2 %), яиц – 94,4 млн. штук (на 0,2 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в 2021 году составил 25867,1 млн. рублей или 95,7 % к уровню 2020 года. В январе – декабре 2021 года на территории республики введены в эксплуатацию 2316 жилых домов (3685 квартир) общей площадью 279,3 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 1,3 %.оборот розничной торговли составил в 2021 году 219,0 млрд. рублей или 102,7 % (в сопоставимых ценах) к 2020 году. Индекс потребительских цен в декабре 2021 года к декабрю 2020 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 111,0 %, непродовольственные товары – 110,3 %, услуги – 105,1 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021

⁸https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-04/30/of_sep_202103.pdf



года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля, что больше на 12,8 % по сравнению с ноябрем 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 января 2022 года составила 4,6 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 января 2021 года на 82,7 %, с 1 декабря 2021 года – на 15,9 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 4,7 тыс. человек или 22,5 % к соответствующему периоду 2020 года. В январе – ноябре 2021 года в республике родилось 11054 человек, умерло – 12278, естественная убыль составила 1224 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 3,4 %) и увеличение числа умерших (на 20,5 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля. Наблюдается увеличение заработной платы на 6,3 % по сравнению с октябрем 2021 года и увеличение на 12,8 % – с ноябрем 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 105,0 % к уровню октября 2021 года и 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В январе – ноябре 2021 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 2,1 раза, финансовой и страховой деятельности – в 1,5 раза, транспортировки и хранения на 36,5 %. Наиболее низкая оплата труда по сравнению со среднереспубликанским значением наблюдалась у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 49,9 %), торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 43,6 %).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2021 года составила 432,3 тыс. человек или 43,9 % от общей численности населения республики. Из них 394,5 тыс. человек были заняты в экономике республики и 37,7 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 52,1 %, уровень безработицы – 8,7 %. Уровень общей безработицы в ноябре 2021 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 8,0 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 4,7 тыс. человек или 22,5 % к соответствующему периоду 2020 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 1,1 %.

Преобладающая часть занятого населения сосредоточена в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия. В ноябре 2021 года, по оценке, на них работало 164,9 тыс. человек или 53,1 % от общей численности занятых. Кроме того, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, привлекалось на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера в ноябре 8,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Общее число замещенных рабочих мест для полной занятости работников в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, определенное как суммарное количество работников списочного состава, совместителей и работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, в ноябре 2021 года составило 173,2 тыс. человек.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок подразделяется на сегменты исходя из назначения объекта оценки и его привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Рассматривая рынок коммерческой недвижимости, на текущий момент выделяется несколько видов коммерческой недвижимости на продажу:

- Офисные помещения;
- Помещения свободного назначения;
- Торговая площадь;



- Помещения склады;
- Помещения под производство;
- Помещения под общепит;
- Гостиницы;
- Автосервис;
- Здания.

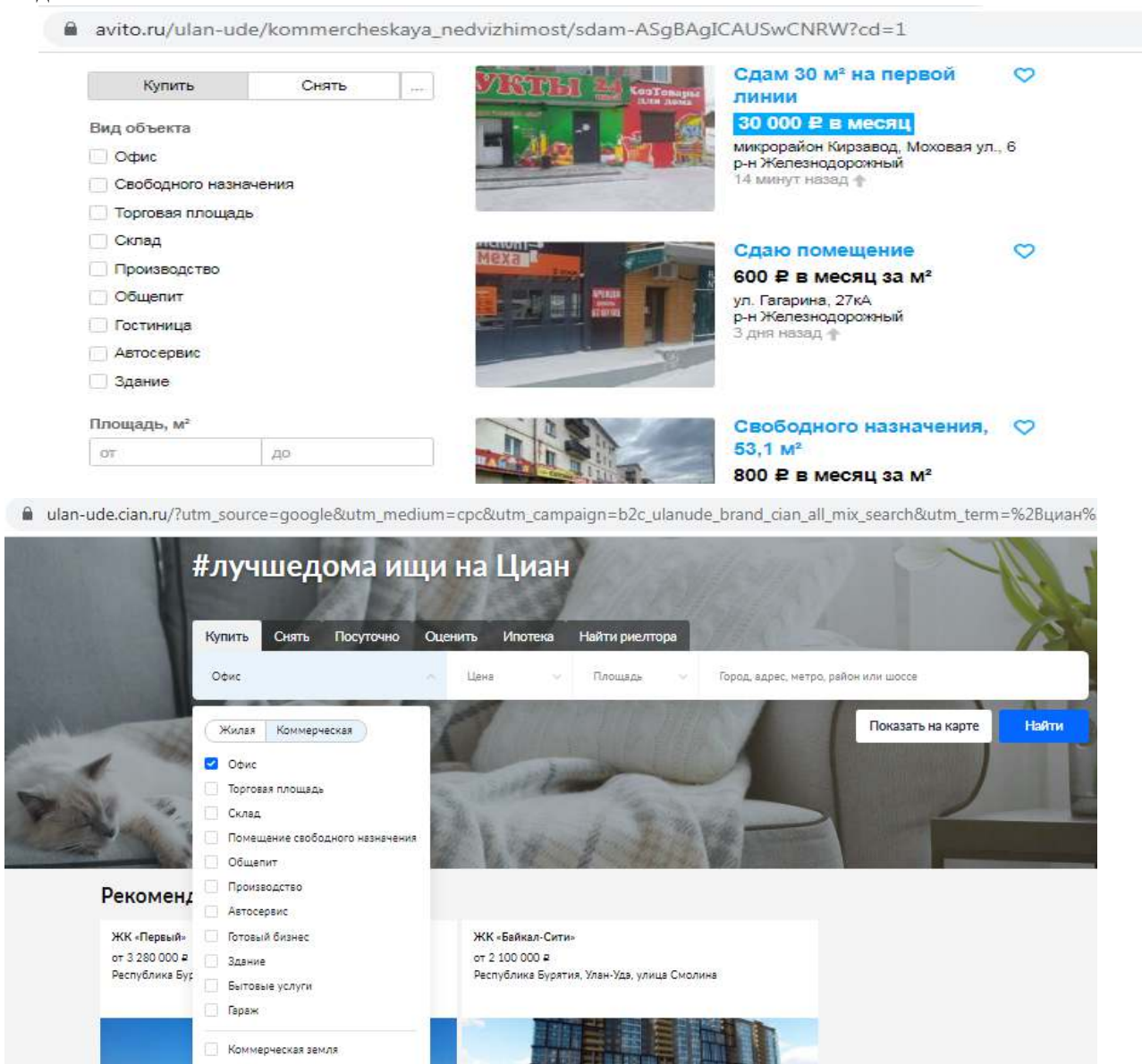


Рис. 3. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

Исходя из описания нежилых помещений, и классификации указанной на рис. 3, оцениваемые объекты относятся к недвижимости офисно-торгового назначения, и сходным типам объектов недвижимости. Согласно рис. 4 объекты оценки относятся к офисно-торговые объекты свободного назначения, и к сходным типам объектов. Так как помещения расположены в многоквартирном жилом доме.



Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

Рис.4. Классификация офисно-торговой недвижимости.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

Рынок недвижимости - это совокупность механизмов, обеспечивающих отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного субъекта к другому; свободное формирование цен; перераспределение инвестиционных потоков и территорий между конкурирующими видами объектов и использования земель.

Рынок коммерческой недвижимости

Этот сегмент рынка специализируется на сделках с коммерческой недвижимостью (здания, помещения, которые не предназначены для жилья). Объекты коммерческой недвижимости: офисные, складские и торговые помещения, земельные участки для их строительства, участки недр и зеленых насаждений, водные объекты и т. п. — все то, что предназначено для эксплуатации физическими или юридическими лицами с целью извлечения выгоды.

В каждом районе есть объекты коммерческой недвижимости, по очень высокой цене, а так же есть объекты по низкой цене, это связано с тем, что в нынешних условиях пандемии, многим собственникам стало тяжело содержать недвижимое имущество, так как цены на тарифы коммунальных услуг только выросли за прошлые 9 месяцев, рост цен происходил 2 раза, на некоторые услуги рост цен произошел 3 раза, помимо этого стоит учитывать что все это происходит в условиях кризиса. Некоторые собственники наоборот повышали цены. Средняя цена за 1 кв.м. по мнению оценщика осталась на том же уровне, что и ранее. Наиболее дорогим районам является Советский район г. Улан-Удэ, так как большая часть этого района расположена в Культурно-историческом центре, где много общественных и не только зданий являющимися Памятниками Архитектуры.

В нынешних условиях пандемии, трудно говорить о какой либо доходности субъектов предпринимательства, не многие сейчас имеют возможность оплачивать арендные платежи, а собственники помещений либо пытаются расторгнуть договора аренды либо идут на уступки в плане льготных арендных ставок. На рынке недвижимости в текущей обстановке происходит процесс замедления или торможения продаж, или же можно сказать что рынок попросту стоит без каких либо изменений и движений.

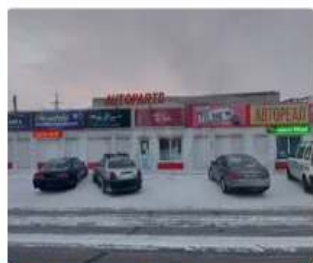
Таблица 9. Предложения офисных помещений по г. Улан-Удэ.

Адрес(Район)	Площадь	Цена, м.кв. ↓	Цена, общ.	Дата	Примечание Пользователь
Район: Железнодорожный Ботаническая, 38	316	15 823	5 000 000	26.03.22	Продам теплое, светлое офисное помещение, занимающ... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Октябрьский Сахьяновой, 9	3137	23 159	72 650 000	26.03.22	Продается отдельно стоящее трехэтажное здание общей пло... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Советский Гурульбинская, 21	1200	23 333	28 000 000	26.03.22	Продаю производственную базу: Земельный участок 1,66 Га... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Октябрьский 111-й кв-л	150	24 667	3 700 000	26.03.22	Срочно продам универсальное 2х этажное кирпичное нежило... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20



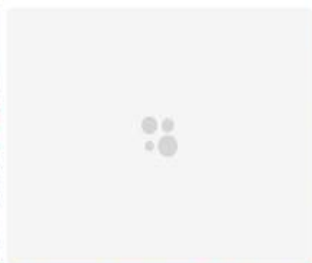
Адрес(Район)	Площадь	Цена, м.кв. ↓	Цена, общ.	Дата	Примечание Пользователь
Район: Октябрьский Тобольская 	600	30 000	18 000 000	26.03.22	Продам отдельно стоящее 2-х этажное благо... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Советский Коммунистическая 	660	48 030	31 700 000	26.03.22	Продам отдельностоящее торгово-офисное здание, наперво... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Советский Борсоева 7 А 	25	64 000	1 600 000	26.01.22	Нежилое помещение - офис, общая площадь 24,4 кв.м. Распол... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Советский Балтахинова, 17 	20	70 000	1 400 000	26.01.22	Нежилое помещение - офис, общей площадью 19,2 кв.м. Распо... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский Бабушкина 	340	73 529	25 000 000	26.03.22	Продам нежилое на Бабушкина вдоль центральной... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Советский Коммунистическая, 12 	124	76 613	9 500 000	26.03.22	Продам отличное помещение в центре города (район&.. АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Железнодорожный ул. Октябрьская, 21 	68	110 294	7 500 000	22.03.22	ЛВРЗ, ул. Октябрьская, 21, офис, переведен в нежилое ... АН Конус 405-722, 66-17-05
Район: Железнодорожный Октябрьская, 27 	49	112 245	5 500 000	28.03.22	Офисное помещение 49 кв.м. Октябрьская 27. Есть свой сан ... АН Неал 89021608383; 89025622040
Район: Октябрьский Ключевская, 76А 	29	120 690	3 500 000	26.03.22	Продажа от Собственника. Продаю нежилое помещение общей п... АН Консул 89025657381
Район: Железнодорожный Проспект 50 лет Октября, 23 	44	127 273	5 600 000	06.01.22	Продаю ОФИС - помещение с отдельным входом в цоколь... АН Консул 89025640494

Как видно из таблицы 9. Цены на офисные помещения варьируются от 15 823 руб./кв.м. до 127 273руб./ кв.м.



Торговая площадь, 36 м²

750 000 ₽ 20 833 ₽ за м²
пр-т Автомобилистов, 5/2
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Свободного назначения, 99 м²

2 000 000 ₽ 20 202 ₽ за м²
Тракторная ул., 1
р-н Железнодорожный
3 недели назад



Свободного назначения, 67.9 м²

3 000 000 ₽ 44 183 ₽ за м²
ул. Комарова, 16
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Помещение, 154.8 м²

6 143 920 ₽ 39 689 ₽ за м²
пр-т 50 лет Октября, 32
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Свободного назначения, 155 м²

6 150 000 ₽ 39 677 ₽ за м²
пр-т 50 лет Октября, 32
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Продажа нежилое на Гагарина 73А

6 500 000 ₽ 89 041 ₽ за м²
ул. Гагарина, 73А
р-н Железнодорожный
3 недели назад



Свободного назначения, 50 м²

3 950 000 ₽ 79 000 ₽ за м²
ул. Пржевальского, 3
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Продам помещение в центре города

4 125 000 ₽ 55 000 ₽ за м²
ул. Хоца Намсараева, 2В
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Свободного назначения, 110.9 м²

4 500 000 ₽ 40 577 ₽ за м²
Октябрьская ул., 21
р-н Железнодорожный
3 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 39.2 м²

8 000 000 ₽ 204 082 ₽ за м²
пр-т 50 лет Октября, 38
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Торговая площадь, 74.2 м²

9 000 000 ₽ 121 294 ₽ за м²
микрорайон Восточный, ул. Каюкова, 15
р-н Железнодорожный
6 дней назад



Продам помещение в центре города

9 200 000 ₽ 61 333 ₽ за м²
ул. Хоца Намсараева, 2В
р-н Железнодорожный
3 недели назад



Торговая площадь, 50 м²

4 500 000 ₽ 90 000 ₽ за м²
ул. Иванова, 9А
р-н Железнодорожный
5 дней назад



Свободного назначения, 175 м²

4 500 000 ₽ 25 714 ₽ за м²
пр-т 50 лет Октября, 48
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Свободного назначения, 119.9 м²

5 400 000 ₽ 45 038 ₽ за м²
Комсомольская ул., 33
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Свободного назначения, 76 м²

9 250 000 ₽ 121 711 ₽ за м²
ул. Революции 1905 года, 16
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Торговое помещение, 84.7 м²

9 380 000 ₽ 110 744 ₽ за м²
ул. Революции 1905 года, 16
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Продам офисное помещение, 157.1 м²

9 450 000 ₽ 60 153 ₽ за м²
ул. Хоца Намсараева, 2В
р-н Железнодорожный
1 неделю назад

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по Железнодорожному району г. Улан-Удэ



Помещение свободного назначения, 103 м²

9 500 000 Р 92 233 Р за м²
ул. Хоца Намсараева, 2А
р-н Железнодорожный
3 дня назад



Свободного назначения, 160.5 м²

10 206 000 Р 63 589 Р за м²
ул. Гагарина, 39
р-н Железнодорожный
12 часов назад



Свободного назначения, 159.5 м²

10 227 000 Р 64 119 Р за м²
ул. Гагарина, 41
р-н Железнодорожный
12 часов назад



Здание, 260 м²

15 000 000 Р 57 692 Р за м²
микрорайон Загорск, ул. Гарнаева, 3
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Торговые площади, 505.8 кв.м

15 500 000 Р 30 645 Р за м²
ул. Пушкина, 35
р-н Железнодорожный
20 часов назад



Свободного назначения, 505.8 м²

15 500 000 Р 30 645 Р за м²
ул. Пушкина, 35
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Помещение свободного назначения, 67.7 м²

10 300 000 Р 152 142 Р за м²
ул. Лимонова, 8
р-н Железнодорожный
3 дня назад



Свободного назначения, 304.3 м²

35 000 Р 35 000 Р за м²
ул. Добролюбова, 5
р-н Железнодорожный



Свободного назначения, 300 м²

10 800 000 Р 36 000 Р за м²
микрорайон Восточный, ул. Королёва, 33
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Свободного назначения, 254 м²

16 000 000 Р 62 992 Р за м²
пр-т 50 лет Октября, 25А
р-н Железнодорожный
3 дня назад



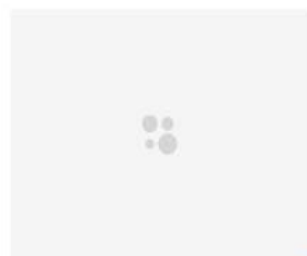
Свободного назначения, 330 м²

16 500 000 Р 50 000 Р за м²
микрорайон Аршан, ул. Вахарина, 30
р-н Железнодорожный
1 день назад



Продам офисное помещение, 134.4 м²

17 000 000 Р 126 488 Р за м²
Октябрьская ул., 33
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Офис, 280000 м²

12 000 000 Р 43 Р за м²
ул. Клыпина, 18Б
р-н Железнодорожный
3 недели назад



Отдельстоящее здание, 1200 кв.м

12 000 000 Р 10 000 Р за м²
Тракторная ул.
р-н Железнодорожный



Продажа коммерческих помещений ул. Гагарина, 27к3

12 500 000 Р 113 636 Р за м²
ул. Гагарина, 27к3
р-н Железнодорожный
3 недели назад



ПСН/Склад/Торговля, 494.9 м² (г. Улан-Удэ)

17 000 000 Р 34 350 Р за м²
ул. Белинского, 42
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Помещение свободного назначения, 1434 м²

27 400 000 Р 19 107 Р за м²
Октябрьская ул., 48
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Здание, 585 м²

39 000 000 Р 66 027 Р за м²
ул. Добролюбова, 6А
р-н Железнодорожный
2 недели назад

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по Железнодорожному району г. Улан-Удэ-

Помещение свободного назначения, 1137 м² 48 000 000 ₽ 42 216 ₽ за м² микрорайон Восточный, ул. Чкалова, 20 р-н Железнодорожный 1 день назад	♥ Здание, 2171 м² 72 934 800 ₽ 33 595 ₽ за м² ул. Маяковского, 1 р-н Железнодорожный 6 дней назад	♥ Свободного назначения, 1360 м² ♥ 106 000 000 ₽ 77 941 ₽ за м² пр-т 50 лет Октября, 33 р-н Железнодорожный
Свободного назначения, 364.6 м² 13 000 000 ₽ 35 656 ₽ за м² Октябрьская ул., 5 р-н Железнодорожный 3 дня назад	♥ Офисное помещение, 252.6 м² 14 000 000 ₽ 55 424 ₽ за м² Октябрьская ул., 15 р-н Железнодорожный	♥ Торговая площадь, 85 м² ♥ 15 000 000 ₽ 176 471 ₽ за м² ул. Гагарина, 20 р-н Железнодорожный 6 дней назад

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по Железнодорожному району г. Улан-Удэ-

	Нежилое Жердева 35а 2 650 000 ₽ 26 500 ₽ за м² ул. Жердева, 35А р-н Октябрьский Объект № 47299. Продается нежилое помещение с отдельным входом в подвале дома по ул. Жердева 35А. Обмен на авто/квартиру с доплатой в обе стороны. Пол плитка, высота потолков 2,4м. Свой санузел. Есть запасной выход. 5 дней назад	♥ АБЦ квартиры в Улан-Удэ Документы проверены Реквизиты проверены
	Свободного назначения, 364.6 м² 13 000 000 ₽ 35 656 ₽ за м² Октябрьская ул., 5 р-н Железнодорожный Продам помещение свободного назначения. Удобное месторасположение. Ачтично занято арендаторами. 1 неделю назад	♥ ИП Поломошнова Л.В. 53 завершённых объявления Реквизиты проверены
	Универсальное помещение, 119 кв.м 3 200 000 ₽ 26 891 ₽ за м² микрорайон Заречный, ул. Лощенкова, 19А р-н Советский Теплые складские помещения от 20 кв. М. До 500 кв. М с отдельным входом в новом доме! Множество преимуществ, такие как — Удобное месторасположение и отличная транспортная развязка, полуцоколь — помещение светлов, с окнами, отдельный вход. Новый дом, 1 неделю назад	♥ Агентство недвижимости Терра Реквизиты проверены
	Продаю помещение в центре города 4 125 000 ₽ 55 000 ₽ за м² ул. Хоца Намсараева, 2В р-н Железнодорожный Срочно продаю цокольное помещение в центре города. Вся коммуникация подведена, подойдёт для любого типа бизнеса. Квадратный метр 55тыс. 1 неделю назад	♥

5а. Предложения коммерческих объектов в подвалах без ремонта г. Улан-Удэ-



Универсальное помещение, 410 кв.м

7 500 000 ₽ 18 293 ₽ за м²

микрорайон Заречный, ул. Лощенкова, 19А
р-н Советский

Теплые складские помещения от 20 кв. М. До 500 кв. М с отдельным входом в новом доме! Множество преимуществ, такие как — Удобное месторасположение и отличная транспортная развязка, полуцоколь — помещение светлое, с окнами, отдельный вход. Новый дом,

1 неделю назад



Агентство недвижимости Terra

Реквизиты проверены



Свободного назначения, 150 м²

12 000 000 ₽ 28 255 ₽ за м²

104-й квартал, 10
р-н Октябрьский

Продается коммерческая площадь в новом доме в ЖК Новый город! Центральные коммуникации, собственный сан узел, два входа, на плане помещение, выделенное зеленым цветом, можно использовать под склад, в оплачиваемую стоимость не входит, бонус от продавца,

1 неделю назад



Свободного назначения, 786 м²

20 000 000 ₽ 25 445 ₽ за м²

микрорайон 140А, 10Г
р-н Октябрьский

Продам помещение свободного назначения. Цокольный этаж, 786 кв. М. Можно использовать под тренажёрный зал, гостиницу, магазин бытовой техники, склад и т. Д. В помещении есть э/з, отопление. Экскурсия на объект есть. Стоимость 20 000 000 руб., возможна

2 недели назад



Просмотрено

1/15

Отдельный вход

5 850 000 ₽

28 495 ₽/м²

Свободное назначение | 205.3 м² | -1/5 эт.
ул. Лощенкова, д. 19ак.1
Бурвуд



Просмотрено

1/12

Отдельный вход

3 500 000 ₽

29 511 ₽/м²

Свободное назначение | 118.6 м² | -1/5 эт.
ул. Лощенкова, д. 19ак.1
Бурвуд



Просмотрено

1/9

4 100 000 ₽

16 400 ₽/м²

Свободное назначение | 250 м² | -1/5 эт.
ул. 111 квартал, д. 15
111 квартал



1/7

Отдельный вход

15 000 000 ₽

50 369 ₽/м²

Свободное назначение | 297.8 м² | 1/9 эт.
ул. Ключевская
18 квартал



5а. Предложения коммерческих объектов в подвалах без ремонта г. Улан-Удэ-

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. на текущий момент нет определенного понятия о том, какая недвижимость наиболее дорогая : офисные помещения: торговая недвижимость: на текущий момент наибольшее количество объявлений указано о продаже помещений свободного назначения, так как большого количества бизнес-центров по городу нет;

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

Цены на коммерческую недвижимость в Железнодорожном районе варьируются от 19 107 руб./ кв.м. до 204 082 руб. / кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. Средние цены варьируются от 30 000 руб./ кв.м. до 70 000 руб./ кв.м.. помещения расположенные в подвалах или цокольных этажах стоят значительно дешевле, такие объекты варьируются от 16 400 руб./ кв.м. до 55 000 руб./ кв.м.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 за 2020 год: сайтов <http://www.uurielt.ru>, www.avito.ru, оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ, что на данный момент в условиях пандемии, достаточно трудно будет сдать в аренду помещения без отделки и какого либо ремонта, так как это несет дополнительные экономические затраты для арендатора, соответственно на момент оценки, данный подход не будет отражать более реальную картину стоимости, рассчитанной в рамках доходного подхода.

Доходный подход не применяется для определения стоимости, так как в условиях кризиса мало кто имеет возможность сделать ремонт и сдавать помещения, а так же брать в аренду помещения без ремонта, так как это экономически затратно. Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.»

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 не применяется для определения стоимости нежилого помещения, так как в условиях кризиса, нет потенциальных покупателей и арендаторов, которые готовы были бы брать в аренду помещения без ремонта. Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.....»

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

Определение рыночной стоимости объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- должна присутствовать информация о цене предложения;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов, либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

Обоснование выбора объектов: данные объекты выбраны в качестве объектов-аналогов в связи с соответствием их характеристик критериям, установленным для отбора объектов:

- объекты оценки и объекты-аналоги относятся или могут быть отнесены к одному сегменту рынка объектов торгово-офисного назначения и сопоставимы по основным ценообразующим факторам;
- сопоставимы по площади с объектами оценки;
- принадлежат на праве собственности;
- цена предложения указана в объявлении.

Таблица 10 Описание объектов-аналогов для нежилых помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	5 900 000	7 500 000	3 500 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	помещение
Дата предложения	оценка	21.03.2022	25.03.2022	21.03.2022
Общая площадь, кв.м.	145,6	205,5	410	118,6
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	28 710,46	18 292,68	29 510,96
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа 11	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Бурвод, ул. Лощенкова, д. 19ак.1	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Заречный, ул. Лощенкова, 19А р-н Советский	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Бурвод, ул. Лощенкова, д. 19ак.1
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение
Этажность	1	цоколь	цоколь	цоколь
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки

Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса, особенно благоприятный для жилого комплекса на охраняемой территории. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой. помимо этого местоположение можно отнести к типовой зоне- в районе крупных автомагистралей города, так как данный объект расположен на выезде из городка чотры по трассе Байкал. следовательно проходит достаточно большой поток машин.	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, на первой линии от дороги, рядом проходит дорога , которая следует к выезду из города , там хорошие подъездные пути, помещение расположено в новом жилом доме.	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, на первой линии от дороги, рядом проходит дорога , которая следует к выезду из города , там хорошие подъездные пути, помещение расположено в новом жилом доме.	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, на первой линии от дороги, рядом проходит дорога , которая следует к выезду из города , там хорошие подъездные пути, помещение расположено в новом жилом доме.
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	стихийная	стихийная
Телефон (источник информации)	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6410520/	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_410_kv_m_2349997589	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6410137/

Таблица 10а Описание объектов-аналогов для нежилого помещения 505,2 кв.м. (так как это более габаритные площади)

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	7 500 000	15 500 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	помещение
Дата предложения	оценка	25.03.2022	06.04.2022 (принимается близкая к дате оценки с учетом изменения цены с 20 000 000 от 17.03.2022г.)
Общая площадь, кв.м.	505,2	410	786
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	18 292,68	19 720,10
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа 11	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Заречный, ул. Лощенкова, 19А р-н Советский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 140А, 10Г р-н Октябрьский
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление. горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление. горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление. горячее водоснабжение
Этажность	подвал	цоколь	цоколь
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса, особенно благоприятный для жилого комплекса на охраняемой территории. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой. помимо этого	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, на первой линии от дороги, рядом проходит дорога , которая следует к выезду из города , там хорошие подъездные пути, помещение расположено в новом жилом доме.	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, на первой линии от дороги, в новом жилом доме. Данный район хорошо расстраивается, много новых построек, хороший автомобильный трафик по пути следования в 140 квартал, и п. Энергетик.

	местоположение можно отнести к типовой зоне- в районе крупных автомагистралей города, так как данный объект расположен на выезде из городка Четы по трассе Байкал. следовательно проходит достаточно большой поток машин.		
тип Парковки	организованная / стихийная	стихийная	стихийная
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_786_m_2358069390 https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1421758122	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_786_m_2358069390 https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1421758122

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

Таблица 11 Внесение корректировок для расчета стоимости помещения площадью 145,6 кв.м.

Корректировка по элементу	Аналог и	Поправка	Обоснование корректировки																																			
Корректировка на дату продажи	1 2 3	0 0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Корректировка на дату оценки (предложения) не применяется.																																			
Цена продажи	1 2 3	-15,0 -15,0 -15,0	Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -15,0 % Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок <table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="3">Неактивный рынок</th></tr><tr><th>Среднее</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Цены предложений объектов</td></tr><tr><td>1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)</td><td>12.5%</td><td>8.0%</td><td>17.0%</td></tr><tr><td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>15.0%</td><td>9.2%</td><td>20.8%</td></tr><tr><td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>13.0%</td><td>7.5%</td><td>18.5%</td></tr><tr><td>4. Стрит-ритейл</td><td>12.5%</td><td>7.2%</td><td>17.8%</td></tr><tr><td>5. Объекты свободного назначения</td><td>15.0%</td><td>9.5%</td><td>20.5%</td></tr><tr><td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>17.5%</td><td>11.0%</td><td>24.0%</td></tr></table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%
Класс объектов	Неактивный рынок																																					
	Среднее	Расширенный интервал																																				
Цены предложений объектов																																						
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%																																			
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%																																			
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%																																			
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%																																			
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%																																			
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%																																			
Корректировка на местоположение	1 2 3	0 0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. в данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты расположены в схожих экономических районах , находятся близко к окраине городской черты, а так же расположены рядом с автомагистралями и имеет аналогичные количество жилой недвижимости.																																			

Корректировка на наличие отдельного входа	1 2 3	0 0 0	Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость.. Корректировка не требуется. Так как рассматриваемые объекты имеют отдельный вход.																																																	
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 5% -12	Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. В нашем случае корректировка не требуется так как, все рассматриваемые объекты расположены в пределах одного диапазона площадей от 125-300 кв.м., кроме объекта Аналога 2 , его площадь расположена в большем диапазоне от 300-750 кв.м. корректировка составит 5% , для аналога 3 составит – 12%. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи <table><tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="5">Объект аналог</th></tr><tr><th>до 125</th><th>от 125 до 300</th><th>от 300 до 750</th><th>от 750 до 1500</th><th>от 1500</th></tr><tr><th rowspan="5">Объект оценки</th><th>Общая площадь, кв.м.</th><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><th>до 125</th><td>1.00</td><td>1.14</td><td>1.20</td><td>1.55</td><td>2.00</td></tr><tr><th>от 125 до 300</th><td>0.88</td><td>1.00</td><td>1.05</td><td>1.36</td><td>1.76</td></tr><tr><th>от 300 до 750</th><td>0.83</td><td>0.95</td><td>1.00</td><td>1.29</td><td>1.67</td></tr><tr><th>от 750 до 1500</th><td>0.64</td><td>0.73</td><td>0.77</td><td>1.00</td><td>1.29</td></tr><tr><th>от 1500</th><td>0.50</td><td>0.57</td><td>0.60</td><td>0.78</td><td>1.00</td></tr></table>			Объект аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	Объект оценки	Общая площадь, кв.м.						до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
		Объект аналог																																																		
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																														
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.																																																			
	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																														
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76																																														
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																														
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29																																														
от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																															
Корректировка на этаж	1 2 3	23% 23% 23%	Поправка на этаж потребуется, для все аналогов, так как они расположены в цокольном этаже, корректировка составит +23%, стоит отметить что помещения подбирались по аналогичному типу без отделки в схожих экономических зонах. Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th><th colspan="4">аналог</th></tr><tr><th>1 этаж</th><th>2 этаж и выше</th><th>цоколь</th><th>подвал</th></tr><tr><th rowspan="4">объект оценки</th><th>1 этаж</th><td>1.00</td><td>1.11</td><td>1.23</td><td>1.37</td></tr><tr><th>2 этаж и выше</th><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.11</td><td>1.23</td></tr><tr><th>цоколь</th><td>0.81</td><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.11</td></tr><tr><th>подвал</th><td>0.73</td><td>0.81</td><td>0.90</td><td>1.00</td></tr></table>	Этаж расположения		аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																		
Этаж расположения		аналог																																																		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																															
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37																																															
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23																																															
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11																																															
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																																															
Корректировка на отделку	1 2 3	0 0 0	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты без отделки.																																																	

Таблица 11 Внесение корректировок для расчета стоимости помещения площадью 505,2 кв.м.

Корректировка по элементу	Аналог и	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату продажи	1 2	0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Корректировка на дату оценки (предложения) не применяется.
Цена продажи	1 2	-15,0 -15,0	Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -15,0 % Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А

			Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок <table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="3">Неактивный рынок</th></tr><tr><th>Среднее</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Цены предложений объектов</td></tr><tr><td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td><td>12.5%</td><td>8.0%</td><td>17.0%</td></tr><tr><td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>15.0%</td><td>9.2%</td><td>20.8%</td></tr><tr><td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>13.0%</td><td>7.5%</td><td>18.5%</td></tr><tr><td>4. Стрит-ритейл</td><td>12.5%</td><td>7.2%</td><td>17.8%</td></tr><tr><td>5. Объекты свободного назначения</td><td>15.0%</td><td>9.5%</td><td>20.5%</td></tr><tr><td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>17.5%</td><td>11.0%</td><td>24.0%</td></tr></table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%
Класс объектов	Неактивный рынок																																					
	Среднее	Расширенный интервал																																				
Цены предложений объектов																																						
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%																																			
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%																																			
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%																																			
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%																																			
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%																																			
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%																																			
Корректировка на местоположение	1 2	0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. в данном случае корректировка не потребуется, так как все имеет большую проходимость так как в окружении имеет большую плотность застройки жилой недвижимости, и развивающийся район. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А <table><tr><th colspan="2">Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району</th></tr><tr><td colspan="2">Удельная цена</td></tr><tr><td colspan="2">Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)</td></tr><tr><td colspan="2">Центры административных районов города</td></tr><tr><td colspan="2">Спальные микрорайоны высотной застройки</td></tr><tr><td colspan="2">Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td></tr><tr><td colspan="2">Районы вокруг крупных промпредприятий</td></tr><tr><td colspan="2">Районы крупных автомагистралей города</td></tr></table>	Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району		Удельная цена		Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)		Центры административных районов города		Спальные микрорайоны высотной застройки		Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки		Районы вокруг крупных промпредприятий		Районы крупных автомагистралей города																				
Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району																																						
Удельная цена																																						
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)																																						
Центры административных районов города																																						
Спальные микрорайоны высотной застройки																																						
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки																																						
Районы вокруг крупных промпредприятий																																						
Районы крупных автомагистралей города																																						
Корректировка на наличие отдельного входа	1 2	0 0	Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость.. Корректировка не требуется. Так как рассматриваемые объекты имеют отдельный вход																																			
Корректировка на масштаб	1 2	0 0	Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. В нашем случае корректировка не будет приниматься, так как для подвальных помещений большой площади, изначально цены ниже.																																			
Корректировка на этаж	1 2	-10 -10	Поправка потребуется для всех объектов Аналогов так как Объект оценки расположен в подвале, а объекты Аналогии расположены в цокольных этажах, корректировка применяется в размере -10%, согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Под. Ред. Лейфера Л.А Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа <table><tr><th colspan="2">Этаж расположения</th><th colspan="4">аналог</th></tr><tr><th rowspan="5">объект оценки</th><th></th><th>1 этаж</th><th>2 этаж и выше</th><th>цоколь</th><th>подвал</th></tr><tr><td>1 этаж</td><td>1.00</td><td>1.11</td><td>1.23</td><td>1.37</td></tr><tr><td>2 этаж и выше</td><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.11</td><td>1.23</td></tr><tr><td>цоколь</td><td>0.81</td><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.11</td></tr><tr><td>подвал</td><td>0.73</td><td>0.81</td><td>0.90</td><td>1.00</td></tr></table>	Этаж расположения		аналог				объект оценки		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00			
Этаж расположения		аналог																																				
объект оценки		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																	
	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37																																	
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23																																	
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11																																	
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																																	
Корректировка на отделку	1 2	0 0	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты без отделки.																																			

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

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 12. Расчет справедливой стоимости объекта оценки. Нежилое помещение 145,6 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 900 000	7 500 000	3 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	145,6	205,5	410	118,6
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	28 710	18 293	29 511
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	28 710	18 293	29 511
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	24 404	15 549	25 084
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	24 404	15 549	25 084
10	Корректировка на наличие отдельно входа%	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	24 404	15 549	25 084
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	5,0%	-12,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	24 404	16 326	22 074
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	24 404	16 326	22 074
16	Корректировка на этаж, %	оценка	23,0%	23,0%	23,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	30 017	20 081	27 151
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	30 017	20 081	27 151
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю	оценка	23%	28%	35%
21	сумма корректировок		1,23	1,28	1,35
22	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (S_i+1)		0,81	0,78	0,74

23	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		2,33		
24	Весовой коэффициент	-	0,34	0,34	0,33
25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	10 206	7 028	8 960
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		26 194		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		145,6		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		3 813 856		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)		3 810 000		

Таким образом справедливая стоимость нежилого помещения площадью 145,6 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

3 810 000

(три миллиона восемьсот десять тысяч) рублей.

Таблица 12а. Расчет справедливой стоимости объекта оценки . помещение 505,2 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	7 500 000	15 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	505,2	410	786
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	18 293	19 720
4	Корректировка на дату , %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	18 293	19 720
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15%	-15%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	15 585	16 802
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	15 585	16 802
10	Корректировка на наличие отдельно входа%	оценка	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	15 585	16 802
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	15 585	16 802
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	15 585	16 802
16	Корректировка на этаж, %	оценка	-10%	-10%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	14 042	15 138
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	14 042	15 138
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю	оценка	10%	10%
21	сумма корректировок		1,10	1,10
22	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		0,91	0,91
23	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,82	
24	Весовой коэффициент	-	0,50	0,50
25	Сумма весов	-	1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	7 100	7 760
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		14 860	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		505,2	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		7 507 272	

30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)	7 510 000
----	---	-----------

Таким образом справедливая стоимость нежилого помещения площадью 505,2 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

7 510 000

(семь миллионов пятьсот десять тысяч) рублей.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 11 320 000 руб.
- доходным подходом: не применялся

На основе проведенного анализа итоговый результат оценки недвижимости определяется на основе приоритетного подхода – сравнительного подхода с использованием подкрепляющего подхода – доходного подхода. Согласование результатов сравнительного и доходного подхода осуществлялось экспертным методом, в данном случае согласование не требуется, так как был применен только сравнительный подход.

Полученная справедливая стоимость нежилого помещения, с удельным показателем стоимости 26 194 руб./ кв.м. и 14 860 руб./ кв.м. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

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

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

Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общей площадью 145,6 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, составляет (с учетом округления и без НДС):

3 810 000

(три миллиона восемьсот десять тысяч) рублей

Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 505,2 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

7 510 000

(семь миллионов пятьсот десять тысяч) рублей.

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

Оценщик

/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

/Бадмацыренова Ц.А./

12 апреля 2022 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости;

Базы данных агентств недвижимости:

Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

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

Специальная литература:

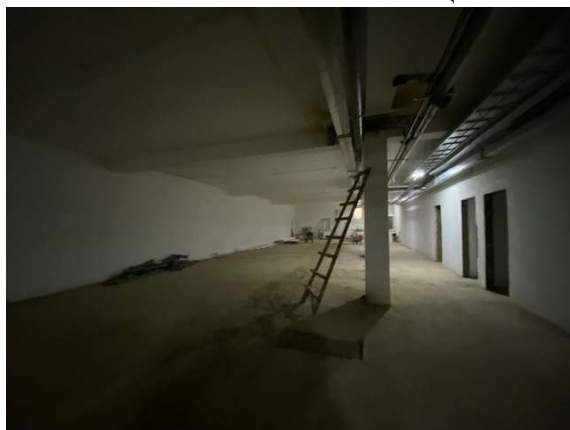
12. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
13. Фридман Дж., Ордуй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
14. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
15. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
16. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
17. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
18. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
19. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
20. Справочник оценщика недвижимости -2020г.. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численность населения менее 500 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020.
21. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf
22. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm_source=email

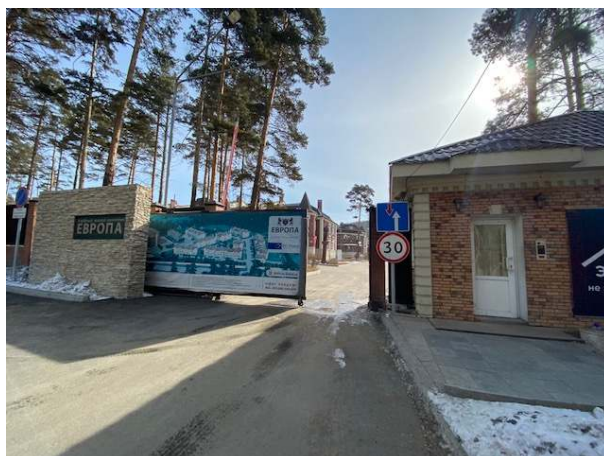
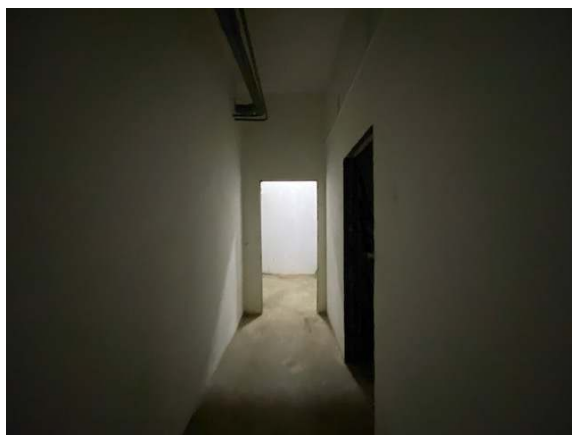
Приложение 1 Фотографии объекта





Помещение площадью 505,2 кв.м.





Приложение 2 Копии документов Заказчика



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 07.04.2015 г. Повторное, взамен свидетельства 31.03.2015 г.

Документы-основания:
Соглашение об отступном №1 от 05.03.2015 г.

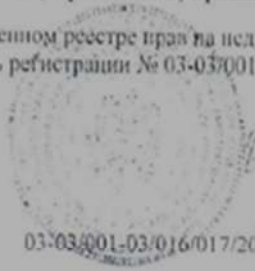
Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант" Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество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

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:
03:24:022503:259

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Клауный жилой комплекс Еврона, дом №11

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.03.2015 г. сделана запись регистрации № 03-03/001-03/016/017/2015-589/2

Регистратор:  / Карпова И. А. /

03-03/001-03/016/017/2015-589/2


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



03-АА № 652436

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выданный из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

от 26 сентября 2014 г. № 03/201/14-209128	
Кадастровый номер	03:24:022503:259
Номер кадастрового квартала	03:24:022503
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания о помещении)	

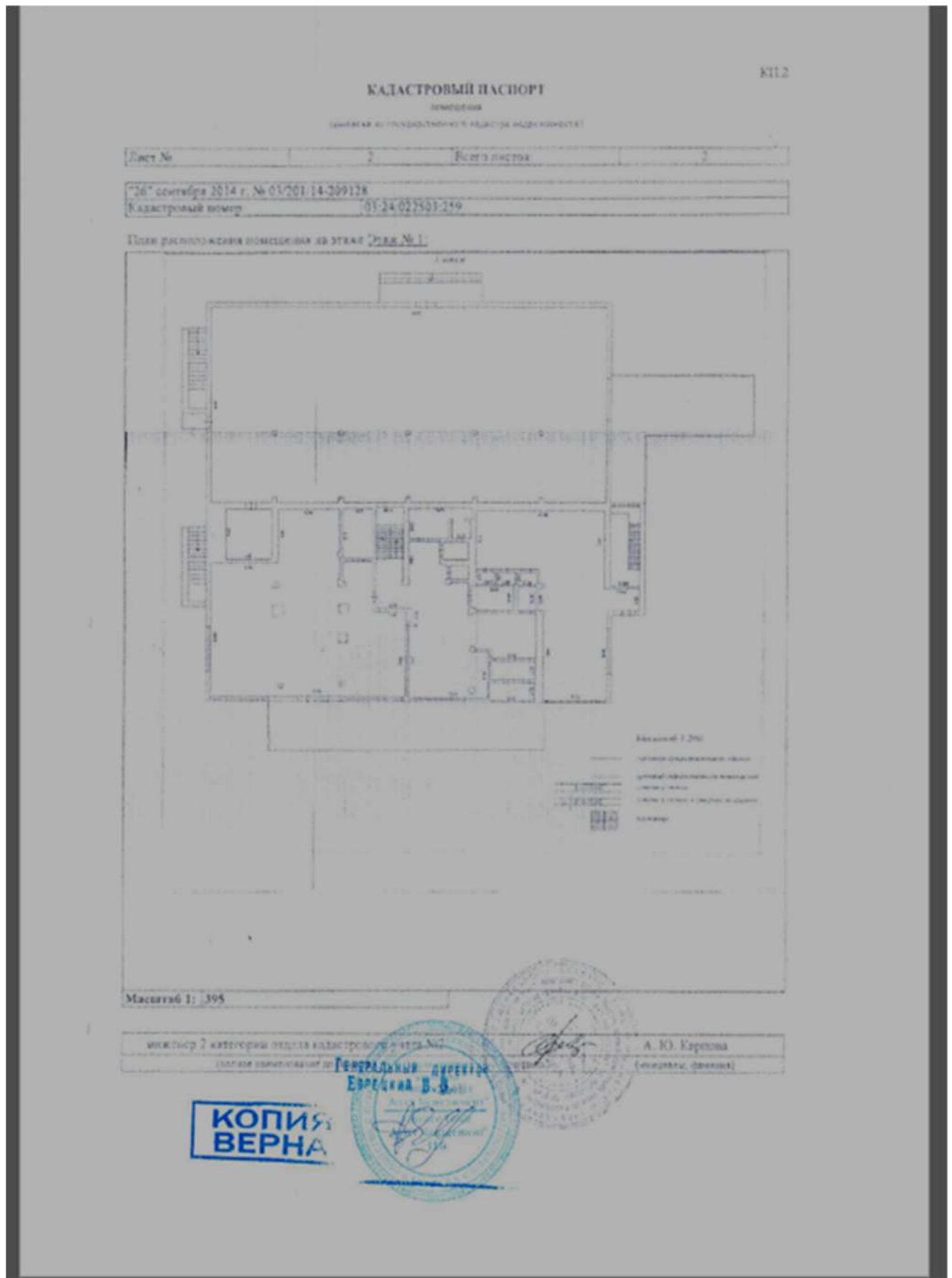
Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	03:24:022503:237
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	145,6
4	Местоположение:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, д. 11
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	
8	Кадастровая стоимость (руб.)	1545785,06
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	6/1
10	Особые отметки: Постановка на государственный кадастровый учет данного объекта недвижимости осуществлена на основании технического плана.	
11	Наименование органа кадастрового учета: ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ	

инженер 2 категории отдела кадастрового учета №2		А. Ю. Карнова
(подпись, наименование должности)	(подпись)	(подпись, наименование)

М.П.

КОПИЯ
ВЕРНАГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евсеев В.В.



Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Декларация	№б/н, от 18.08.2014 г.	
2	Разрешение на ввод в эксплуатацию	№РЛ.01430.000-04, от 25.08.2014 г.	
3	Проектная документация 12.2012-АП	№б/н	
4	Справка о присвоении адреса объекту недвижимости	№6946, от 12.07.2013 г.	
5	Свидетельство от государственной регистрации права	№03-АА-366504, от 24.07.2013 г.	
6	Свидетельство от государственной регистрации права	№03-АА-441380, от 27.12.2013 г.	
7	Решение №1 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ЕС-инвест"	№б/н, от 15.05.2013 г.	
8	Помол	№1, от 15.05.2013 г.	
9	Чертеж	№б/н, от 04.09.2014 г.	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер (рулетка) Leica DISTO D2 1372	№ 0602363297	от 13.06.2013 г. до 13.06.2014 г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Катастровый номер		
1	2		
1	-		

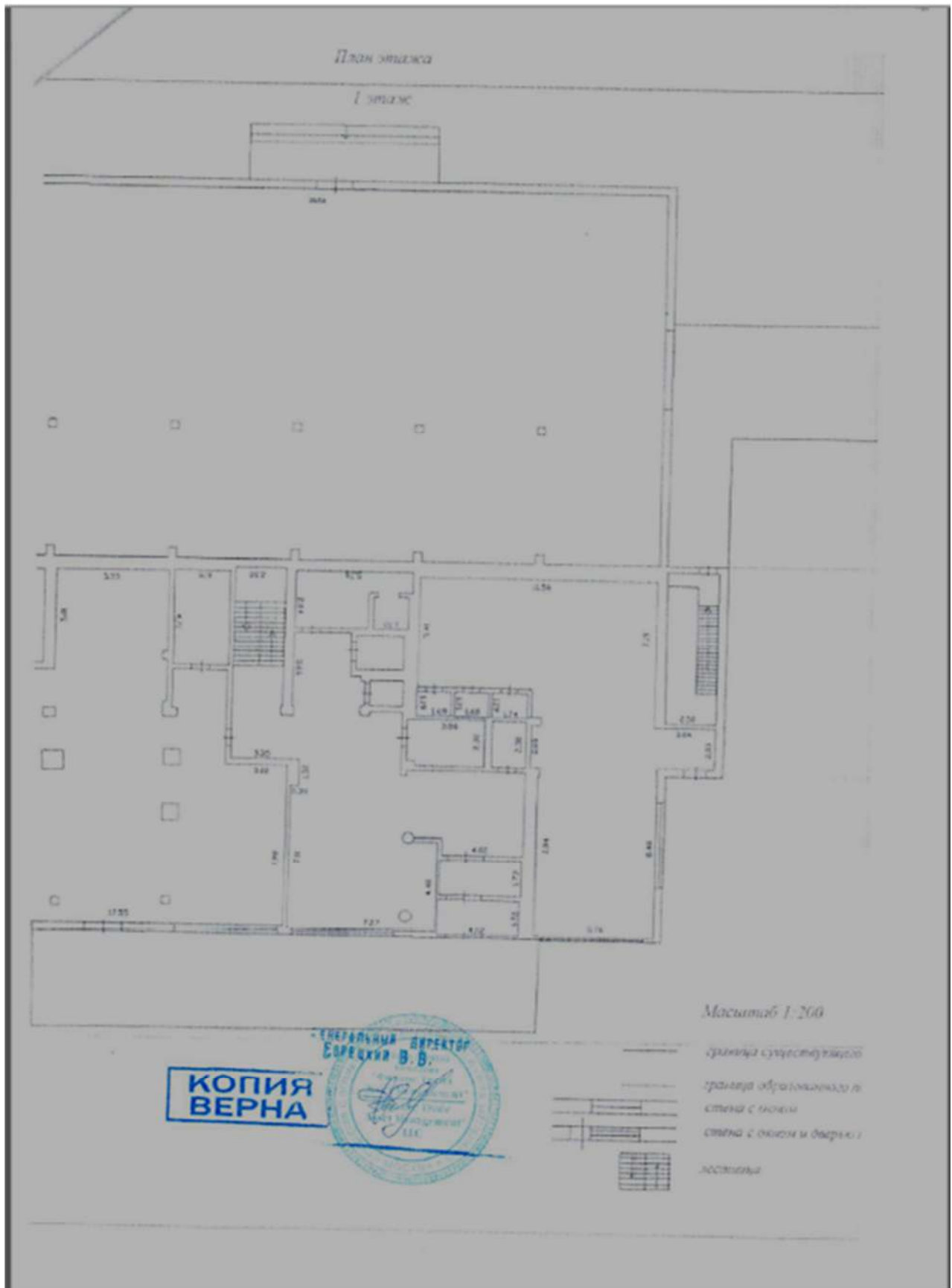
**КОПИЯ
ВЕРНА**

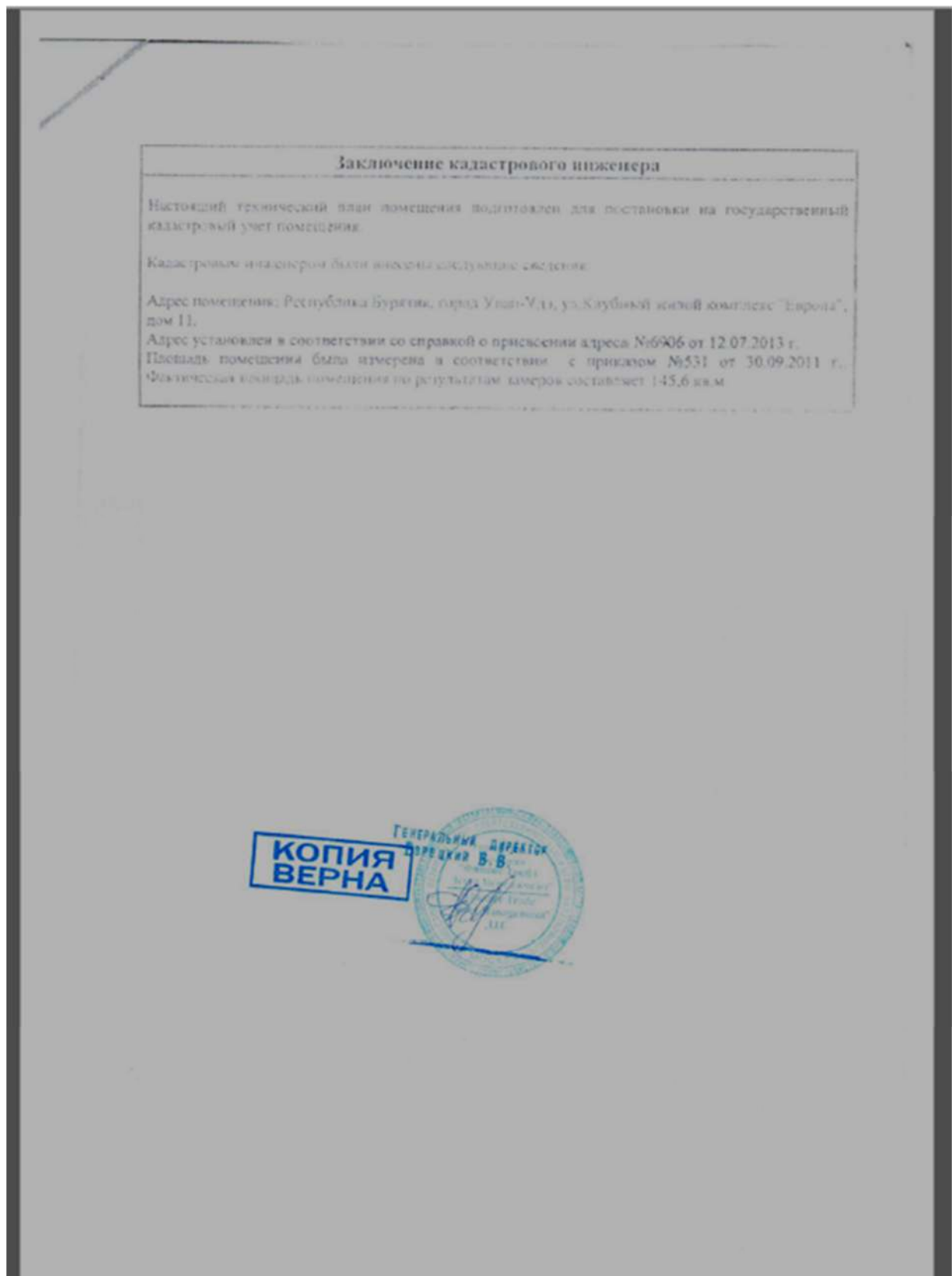


Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Кадастровый номер помещения	
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	
4	Номер кадастрового квартала	03:24:002503
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1
7	Адрес (описание местоположения) помещения	Республика Бурятия, город Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс "Европа", д. 11
	Иное описание местоположения	
8	Назначение помещения	Жилое помещение
9	Вид использования помещения	
10	Площадь помещения (P), м ²	145,6

**КОПИЯ
ВЕРНА**







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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего листов раздела 3		Всего листов выписки: 4	
25 июля 2019г.		Кодированный номер:		03-24-022503-272		Помещение	
Кодированный номер:		03-24-022503		03-24-022503		Вид объекта недвижимости	
Дата присвоения кодированного номера:		20.11.2014		данные отсутствуют		Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс "Европа", д. 11	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		503.2		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Адрес:		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Площадь, м2:		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Наименование:		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Вид жилого помещения:		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Кадастровая стоимость, руб.		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Выдан разрешенного использования:		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, а также помещений несамого дома социального использования или несамого дома коммерческого использования:		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Статус здания об объекте недвижимости:		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Общие отметки:		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	
Получатель выписки:		Нежилое помещение		Нежилое помещение		Нежилое помещение	

полное наименование должности

no. 11111111

ВНЕШНЕ-
КОСМИЧЕСКАЯ

С. П. КОЗЛОВ

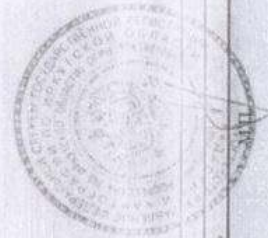
Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
25 июля 2019г.			
Кадастровый номер: 03-24-022503-272			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, (целя) 03-24-022503-272-03/048/2019-6 25.07.2019 13:12:21
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, № 1, Выдан 10.07.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	25.07.2019 13:12:21	
	номер государственной регистрации:	03-24-022503-272-03/048/2019-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия с 02.02.2010 по 01.09.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН: 7706671050, ОГРН: 1077760969879, контактная информация: Россия, Московская область, г. Троицк, Сапуневый бульвар, дом №15	
	основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант", Выдан 02.11.2009	

КОПИЯ
ВЕРНАГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В.В.

ГОС.РЕГИСТРАТОР

СУЧНОВА А.А.

Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

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

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Бадмацыренова Цыжигма Аюровна**
Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багульник, квартал 3, д. 5
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет водителя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СОСТРАХОВЩИКИ:

Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

От Состраховщиков: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №21840B4FC0012

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, Блок Е, офис 308		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп.		4 000 руб. 00 коп.
(Пять миллионов рублей 00 копеек)		(Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,08%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» июня 2021 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2021 г.	по «19» июня 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Бурятский филиал: филиал:

г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д.28

От имени Страховщика:

/А.А. Синько/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «17» июня 2021 г.



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 032608260340
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
04 декабря 2007 года, регистрационный № 001683

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000635 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

A4792

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022018-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

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

АО «СПЭЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 494





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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №022018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



В.В. Зюриков

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_410_kv.m_2349997589

Универсальное помещение, 410 кв.м

Добавить в избранное

Добавить заметку

25 марта в 15:51

7 500 000 Р

18 293 Р за м²

8 914 840-22-07

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Агентство недвижимости Терра

Компания

На Авито с октября 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

№ 2349997589, 53





О помещении

Общая площадь: 410 м²

Этаж: 1

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Заречный, ул. Лощенкова, 19А
р-н Советский

Показать карту

Описание

Теплые складские помещения от 20 кв.м. до 500 кв.м с отдельным входом в новом доме! Множество преимуществ, такие как - Удобное месторасположение и отличная транспортная развязка, полуцоколь - помещение светлое, с окнами, отдельный вход. Новый дом, вместительная парковка. Доступ 24/7. Идеально под услуги красоты, швейную мастерскую, офисы, стоматологию, фитнес-центр, магазин продуктов и т.д. Все коммуникации центральные, помещение очень теплое и со свободной планировкой.

68

Свободного назначения, 786 м²

20 000 000 ₪

Добавить в избранное

 [Добавить заметку](#)

17 марта в 23:20



8 914 980-54-08

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

EXERCISES

[Подписаться на продавца](#)

№ 2358069390. 160



Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 786 м²

Этаж цокольный

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 140А, 10Г
р-н Октябрьский

Показать карту

ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1421758122

VIRICAN®

Продается нежилое просторное помещение в 140а микрорайоне д. 10Г

Помещение находится в цоколе дома на конечной остановке маршрута 140й квартал, что обеспечивает хороший трафик.

Площадь помещения: 787 кв. м.

Рядом 140 квартал, 140Б микрорайон, пос. Энергетик, ул. Тепловая

Вместительная парковочная зона.

Два отдельных входа.

Высокие потолки.

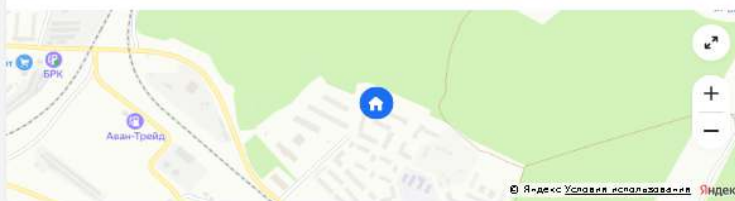
Звоните прямо сейчас!

Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять.

Звоните с 09 до 21 без выходных и праздников.

Скрыть описание

Расположение



История изменения цены

6 апреля 2022	15 500 000 Р	-4 500 000 Р
25 марта 2022	20 000 000 Р	-15 000 000 Р
21 октября 2021	35 000 000 Р	+18 000 000 Р

АТРИУМ Центр Недвижимости



Владимир Бадмаев 
19 объявлений
На Домклик 1 год 6 мес

Звоните продавцу.
Номер защищён от СМС

+7 (964) 400-51-07

**Дальневосточная
ипотека от 1,5%**

Специальные условия для
молодых семей и участников
программы
«Дальневосточный гектар»

Рассчитать условия