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 №347-2/20

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. № 28.

Дата оценки:	20 октября 2020 г.
Дата составления отчета:	23 октября 2020 г.
Основание для проведения оценки:	Задание на оценку № 35 от 13.10.2020г. к договору № 10-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 «Селена»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,
2020 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
к Отчету № 347-2/20

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 35 от 13.10.2020 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
4	03:24:023201:568	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ , ул. Красноармейская, дом №28	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.
5	03:24:023201:0239	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ , ул. Красноармейская, дом №28	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.
6	03:24:023201:569	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ , ул. Красноармейская, дом №28	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.
7	03:24:023201:0238	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ , ул. Красноармейская, дом №28	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **20.10.2020 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **13.10.2020г. по 23.10.2020 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 производственно-складской недвижимости, в виде гаражных боксов и сходных объектов баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости (https://www.avito.ru, http://uurielt.ru).

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: фотографии были предоставлены Заказчиком.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 20.10.2020 г.

Дата составления Отчета: 23.10.2020 г.

Итоговая величина справедливой стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28 по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и без НДС :

4 550 000
(четыре миллиона пятьсот пятьдесят тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Кадастровый (условный) номер	Справедливая стоимость руб. (с учетом округления и без НДС)
1	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.	03:23:023201:568	**1 625 000**
2	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.	03:24:023201:0239	**725 000**
3	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.	03:23:023201:569	**1 600 000**
4	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..	03:24:023201:0238	**600 000**

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями от 18.03.2020) 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 2015 Ассоциации “Русское общество оценщиков” (ССО РОО 2015). 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»

23.10.2020 г.

_____ **Ц.А. Бадмацыренова**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. Задание на оценку 6
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике....7
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. 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 обременений объекта оценки правами иных лиц 14
2.3. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества....15
2.4.Аанализ наилучшего и наиболее эффективного использования....20
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....21
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в мире 22
3.2. Анализ социально-экономического положения в Российской Федерации....23
3.3. Анализ политического и социально-экономического положения Республике Бурятия....24
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости 26
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....36
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом....36
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода 36
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода....37
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....37
5.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом....37
5.2. Описание объектов-аналогов для земельных участков 38
5.3. Определение справедливой стоимости нежилых зданий (гаражей) в рамках сравнительного подхода....41
5.3.1. Описание объектов-аналогов для сооружений....42
5.3.2. Обоснование корректировок для определения стоимости зданий 43
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ 47
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА....48
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ....49
ПРИЛОЖЕНИЯ 1. Фотографии объектов 50
Приложение 2. Копии документов Заказчика....52
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков....87

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	347-2/20 от 23.10.2020 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 35 от 13.10.2020 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Красноармейская, д. 28.
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 «Селена», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	20.10.2020 г.
Период проведения работ	13.10.-23.10.2020 г.
Дата составления Отчета	23.10.2020 г.
Документы, предоставленные на оценку	-Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006507 от 16.07.2010г - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006509 от 16.07.2010г. *Технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки:* - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 221 кв.м. от 22.03.2011г. - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 182 кв.м. от 22.03.2011г. – Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 152,4 кв.м. от 13.07.2005г. Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 187,9 кв.м. от 13.07.2005г. - Копия Кадастрового паспорта на нежилое здание кадастровый номер: 03:24:023201:569 - Копия Кадастрового паспорта на нежилое здание кадастровый номер: 03:24:023201:568
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	4 550 000 руб.
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	4 550 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Согласно заданию на оценку № 35 от 13.10.2020 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в табл. 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества , расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.
Тип (вид) объекта оценки	Недвижимое имущество
Объекты недвижимости подлежащие оценке	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Красноармейская, д. 28. - Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1. - Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м. - Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1. - Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м.
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемые объекты оценки представляют собой два земельных участка с расположенными на них улучшениями в виде зданий.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Земельные участки относительно ровные, прямоугольной формы, расположены смежно(рядом) , имеют улучшения в виде зданий (бокс, гараж). Гараж площадью 152,4 кв.м. 1995 года постройки из кирпича состояние хорошее. Гараж площадью 187,9 кв.м. 1969 года постройки, имеет среднее и ниже состояние как физическое так и по состоянию отделки.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость (рубли)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	20.10.2020 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценка стоимости объекта оценки выполняется: - без проведения специальных видов экспертиз: юридической –правового положения объекта, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической. - без проведения аудиторской проверки финансовой отчетности и инвентаризации составных частей объектов, в предположении, что по объектам отсутствуют обременения, Оценщик не проводил обмеры объекта аренды и основывался на данных, содержащих в документах предоставленных Заказчиком. 1. Стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В 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. Рыночная активность в условиях пандемии COVID-19 затронута во многих секторах. По состоянию на дату оценки считается, что для целей сравнения может придаваться меньший вес предыдущим рыночным данным для обоснования мнений о ценности. Действительно, нынешняя реакция на COVID-19 означает, что оценщик может столкнуться с беспрецедентным набором обстоятельств, на которых можно основывать суждения Оценщика.

	3. стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки); 4. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости; 5. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, Оценщик рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости. Стоимость определяется на допущении, о том, что технические и физические свойства помещений в нормальном состоянии. Так как в условиях пандемии, осмотр было произвести невозможно , оценщик исходил из полученных фотоматериалов предоставленных Заказчиком.

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3 Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице Генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича, действующего на основании Устава.
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 р/с: 40701810000020000915 в ПАО Банк ВТБ в г. Москва; к/с: 30101810700000000187; БИК: 044525187

Таблица 4 Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов **Ассоциации «Русское общество оценщиков»** 04.12.2007 г., регистрационный №001683.Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 12.09.2019 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 003378-1 от 13.02.2018г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности « Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Профессиональная ответственность оценщика, как физического лица, застрахована в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия с 21 октября 2019 г по 20 октября 2020г. Страховой полис № 19840B4FC0024.(на сумму 3 000 000 руб.). Договор (страховой полис) № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-001683 от 04.06.2020г . с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.07.2020г. по 31.12.2021г.
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2020 г по 19 июня 2021 г. Страховой полис № 20840B4FC0014.

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

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

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

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

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

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

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

Оценщик, 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 Феде-рации» № 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 недвижимого имущества;

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 земельные участки и нежилые здания (склад, гараж). 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 <u>право собственности</u>.

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 оценки с пометкой «допущение.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

От 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.

1.4. 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 2015 Ассоциации“Русское общество оценщиков” (АС РОО 2015)

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО[3]**.** с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

[1] http://tmpo.su/sluckij-a-a-nds-v-rynochnoj-stoimosti/
[2] https://www.sroarmo.ru/blog/nds-i-rynochnaya-stoimost-poziciya-sudov-v-2020-godu
[3] http://minfin.ru/ru/perfomance/accounting/mej_standart_fo/docs/

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

1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,

2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).

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

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

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

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

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

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

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

IFRS 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является справедливой оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных). Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения

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.

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

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

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

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 непременными 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 использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г.

- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006507 от 16.07.2010г
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006509 от 16.07.2010г.

Технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки:

- Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 221 кв.м. от 22.03.2011г.
- Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 182 кв.м. от 22.03.2011г.
- Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 152,4 кв.м. от 13.07.2005г.
- Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 187,9 кв.м. от 13.07.2005г.
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:023201:569;
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:023201:569;
- Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком

2.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, СВЕДЕНИЙ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЙ 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 случае, 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»).

Здания и сооружения.

Оцениваемый объект недвижимости, принадлежат Заказчику на праве общей долевой собственности.

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

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

Существующие ограничения (обременения права) «Доверительное управление».

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

Таблица 5.

Объект права	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.	03-АА №006506 от 16.07.2010г. Дата записи в ЕГРП: 16.07.2010г. за №03-03-01/155/2010-389.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».	Общая долевая собст-сть	Доверительное управление
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.	03-АА №006508 от 16.07.2010г. Дата записи в ЕГРП: 16.07.2010г. за №03-03-01/155/2010-391			

Земельные участки.

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

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

Таблица 6.

Объект права	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.	03-АА №006507 от 16.07.2010г. Дата записи в ЕГРП: 16.07.2010г. за №03-03-01/155/2010-390.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».	Общая долевая собственность	Доверительное управление
Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..	03-АА №006509 от 16.07.2010г. Дата записи в ЕГРП: 16.07.2010г. за №03-03-01/155/2010-392			

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

2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ РАССМАТРИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАК ЖЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Оцениваемый объект расположен по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.

Население города Улан-Удэ — 439 128 (2020).

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.

Город Улан-Удэ состоит из 3 районов:

Советский район. (Административный центр г. Улан-Удэ. большое количество развлекательных мест и торговых центров)

Железнодорожный район. (Промышленный район г. Улан-Удэ)

Октябрьский район. (Район с самым большим количеством многоквартирных жилых домов)

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). Помимо этого, город является научным и культурным центром республики. В городе пять высших учебных заведения, более 20 техникумов и специальных средних учебных заведений. А также в городе находится Бурятский научный центр Российской Академии Наук.

Четыре театра, в том числе оперы и балета и шесть музеев обеспечивают яркую культурную жизнь столицы.

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 крупных торговых и развлекательных центров, современных кинотеатров, продуктовых супермаркетов, что позволяет жителям и гостям города комфортно пребывать на его территории.

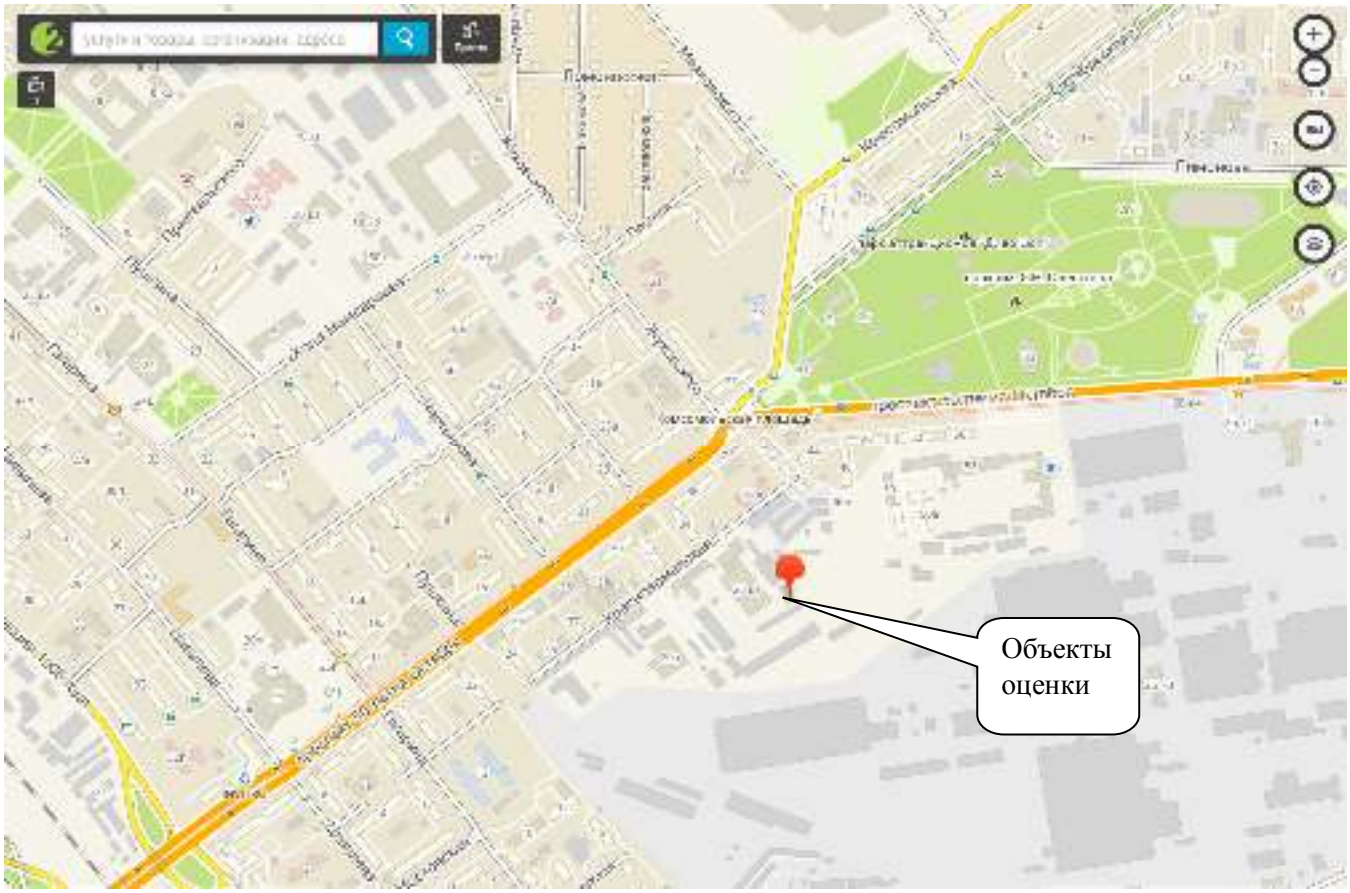


Рис. 1 Схема расположения объектов оценки

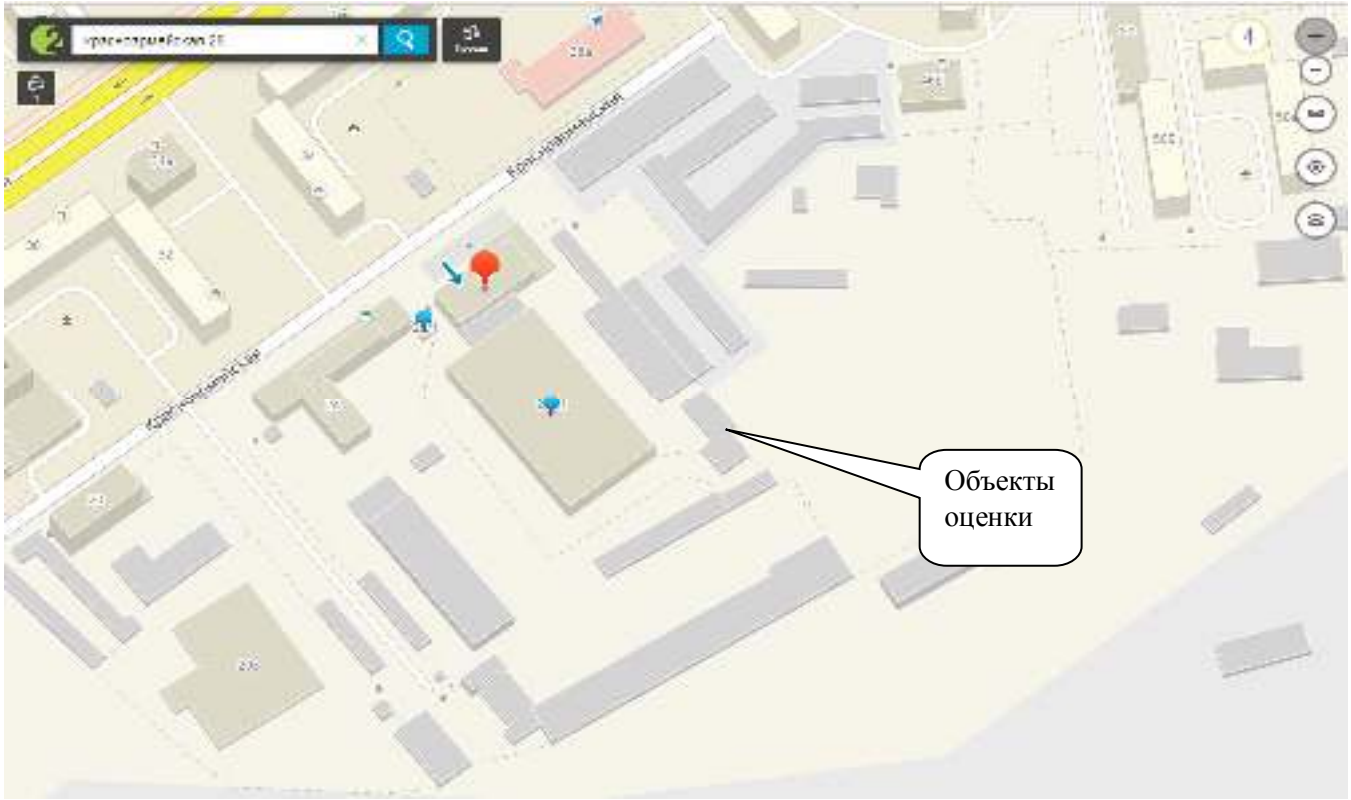


Рис. 2. Схема расположения объектов оценки

Описание и характеристики оцениваемых объектов составлены на основании копии кадастровых и технических паспортов, и информации предоставленной Заказчиком.
Характеристики земельных участков приведены в таблицах 7-8

Таблица 7. Характеристика земельного участка 221 кв.м.

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения зданий , общая площадь 221 кв.м.	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	221+/-5 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования землей	Собственность
Разрешенное использование	для размещения зданий
Фактическое использование	Под зданием
Кадастровая стоимость, руб.	1 998 012,38 (см. рисунок 3)
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28.
Кадастровый номер	03:24:023201:239
Транспортная доступность	Автобус, маршрутное такси, транспортные средства
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.

Рис. 3 Обозначение земельного участка площадью 221 кв.м на публичной кадастровой карте

Таблица 8. Характеристика земельного участка 182 кв.м.

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения зданий , общая площадь 182 кв.м.	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	182+/-5 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования землей	Собственность

Разрешенное использование	для размещения зданий
Фактическое использование	Под зданием
Кадастровая стоимость, руб.	1 645 421 ,96 (см. рисунок 4)
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28.
Кадастровый номер	03:24:023201:238
Транспортная доступность	Автобус, маршрутное такси, транспортные средства
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.

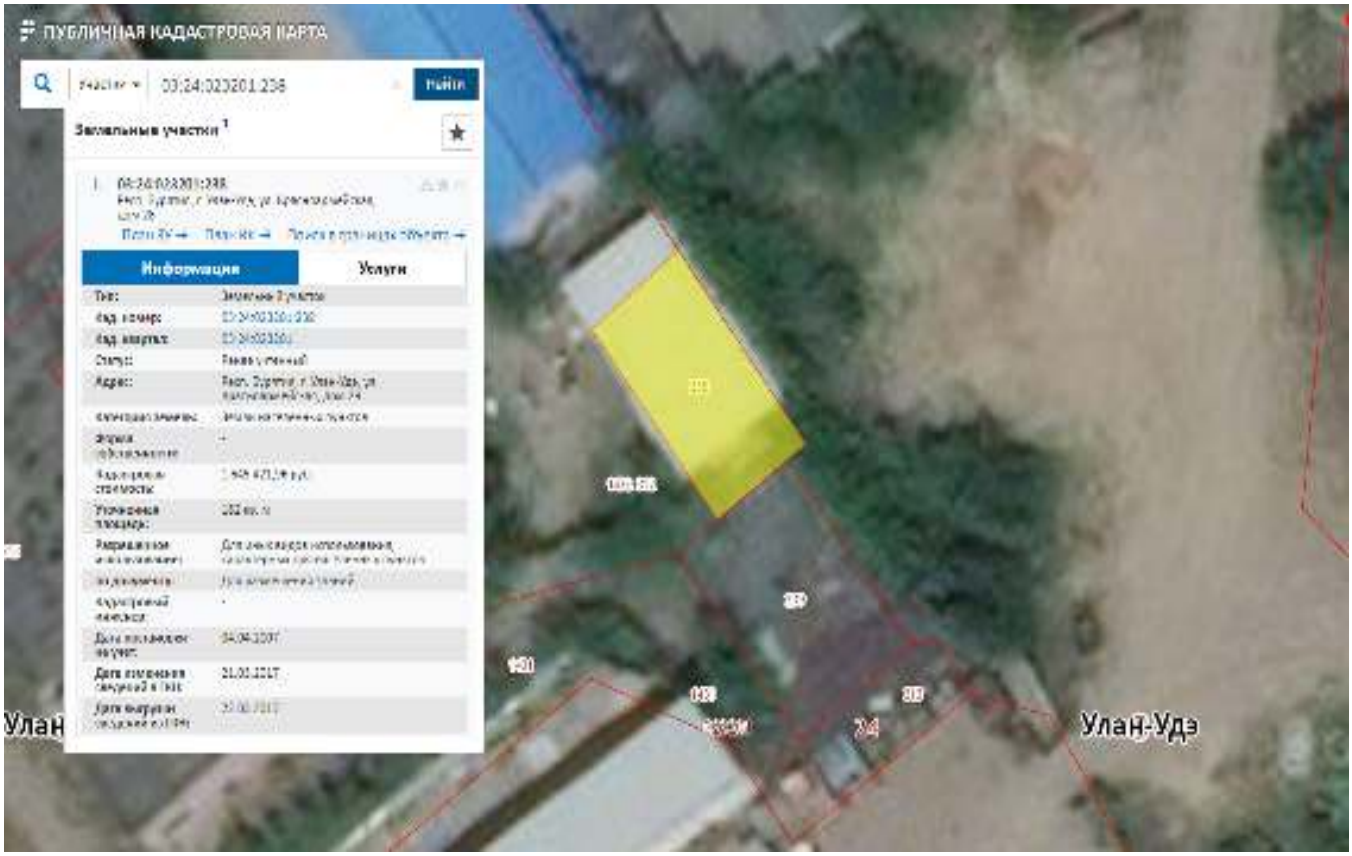


Рис. 4. Обозначение земельного участка площадью 182 кв.м на публичной кадастровой карте

Оцениваемые земельные участки имеют улучшения.
Описание и характеристики оцениваемых зданий составлены на основании копий технических паспортов.
Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Таблица 9. Общие данные по гаражу Литер Б, общей площадью 189,7 кв.м.

Наименования показателя	**Описание или характеристика показателя**	**Источник информации**
Наименование по Свидетельству	Гараж, назначение нежилое	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.	Свидетельство о гос.регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г.
Кадастровый (или условный) номер	03:23:023201:568	Кадастровый паспорт от 19.03.2015
Год постройки	1969	Технический паспорт от 13.07.2005г.

Этажность	1	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Общая площадь, кв.м.	187,9	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Текущее использование	Не используется	Информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Описание конструктивных элементов здания (по Техническому паспорту)		
Фундамент	Железобетонный	хорошее
Материал стен и перегородок	Кирпичные	Удовлетворительное
Материал чердачных перекрытий	Железобетонное	Хорошее
Материал крыши	Мягкая кровля	Удовлетворительное
Полы	Бетонные	Хорошее
Оконные проемы	Двойные глухие	Удовлетворительное
Дверные проемы	Филенчатые, простые	Удовлетворительные
Внутренняя отделка	Побелка	Хорошее
Отопление	Есть	Удовлетворительное
Электричество	Есть	
Прочие работы	Смотровая яма	Хорошее
Экспликация к плану строения Литер Б		
Назначение помещения		**Площадь кв.м.**
1	Склад	8,0
2	Склад	14,5
3	Электрощитовая	22,0
4	Мастерская	15,2
5	Гараж	78,8
6	Гараж	49,4
Итого		**187,9**

Таблица 10. Общие данные по гаражу Литер Б, общей площадью 152,4 кв.м.

Наименования показателя	**Описание или характеристика показателя**	**Источник информации**
Наименование по Свидетельству	Гараж, назначение нежилое	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г
Кадастровый (или условный) номер	03:24:023201:569	Кадастровый паспорт 19.03.2015
Год постройки	1995	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Этажность	1	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Общая площадь, кв.м.	152,4	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Текущее использование	Не используется	Информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Описание конструктивных элементов здания (по Техническому паспорту)		
Фундамент	Бетонные блоки	хорошее
Материал стен	Кирпичные	Хорошее
Материал чердачных перекрытий	Железобетонное	Хорошее
Материал крыши	Мягкая кровля	Хорошее
Полы	Цементированные	Хорошее
Оконные проемы	Двойные глухие	Хорошее
Дверные проемы	простые	Хорошее
Внутренняя отделка	Побелка	Хорошее
Отопление	Есть	Хорошее

Электричество	Есть	
Прочие работы	Смотровая яма	Хорошее
Экспликация к плану строения Литер В		
Назначение помещения		**Площадь кв.м.**
1	Гараж	152,4
Итого		**152,4**

Таблица 11. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Высокая. В окружении преобладает жилая и нежилая застройка. Так же рядом расположены общеобразовательное дошкольное учреждение, различные магазины и кафе, в соседнем здании находится офис Банка, на другой стороне преобладает производственно-складская недвижимость.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Сам по себе район очень развит.
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества.	Данная информация указана выше в описании земельных участках

2.4.ААНАЛИЗ 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 12

Группы зданий	нежилые
Существующее использование	эксплуатируется – помещения различного назначения коммерческого использования, производственно-складского назначения (гаражи)
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Производственно-Складское
Мнение субъектов рынка4	Коммерческое использование
Наилучшее использование	Гараж, склад.

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);

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

- 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.

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

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

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

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик,.
- Отрасль зданий, относится к производственно-складскому назначению.

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилых зданий производственно-складского назначения, а так же земельных участков под застройкой.

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

Законодательно разрешенное использование. На возможные варианты использования земельного участка, может повлиять наличие ограничений и сервитутов (обременений). По сведениям предоставленным Заказчиком, на дату оценки, объект оценки имеет обременение – доверительное управление, ареста и залога не зарегистрировано. Следовательно, законодательных ограничений как таковых на использование земельного участка нет, так как при доверительном управлении клиент по договору передает управляющей компании денежные средства или другие активы, осуществляет сделки от своего имени, но в интересах клиента.

Физически осуществимые варианты использования. Учитывая местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, можно сделать вывод о его возможном использовании, которому соответствует местоположение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности, наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Грунтовые условия удовлетворяют требованиям при капитальном строительстве, таким образом физические характеристики не накладывают ограничений на возможное использование участка.

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости. Оцениваемые объекты в виде зданий на земельном участке, не уменьшают стоимость земли, что позволяет считать данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Соответственно можно придти к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного является его существующее использование.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ситуация на рынке недвижимости, в том числе, и на рынке земельных участков, жилой недвижимости, коммерческой недвижимости, напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором 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 ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В МИРЕ [5]

Пандемия привела к масштабному сокращению экономики, за которым во многих частях мира последует финансовый кризис, вызванный не только банкротствами корпораций, но и возрастанием объема задолженности, которую не смогут обслуживать компании. Развивающиеся страны рискуют столкнуться с резким ростом отказов от исполнения финансовых обязательств национальными правительствами. К тем событиям, которые мы уже наблюдали в 2008 году, добавится значительно более сильное и масштабное сокращение мировой экономической деятельности. При этом по домохозяйствам с низкими доходами и небогатым странам кризис ударил значительно сильнее, чем по состоятельным людям и экономически развитым государствам.

Согласно оценкам Всемирного банка, в результате пандемии количество людей, находящихся в полной нищете, увеличится во всём мире, как минимум, на 60 млн человек. Ухудшение экономического положения во многих странах мира приведет к изменениям в функционировании мировой экономики и приостановке процесса глобализации — хотя в недалёком прошлом это казалось просто немыслимым, подчёркивается в статье. Но теперь «всё остановилось». Последние прогнозы показывают, что в 2020 году мировая экономика сократится на 5,2%. Федеральное бюро статистики труда США опубликовало недавно худшие показатели ежемесячной безработицы за всю историю наблюдений, которая составляет уже 72 года.

На долгое и медленное восстановление экономики указывает и второй показатель — уровень безработицы. Усилия, направленные на смягчение последствий пандемии, сопровождаются разрушением самого сложного в истории механизма — современной рыночной экономики. Восстановление этого механизма займёт долгое время и потребует огромных расходов. При этом часть предприятий уже закрылись навсегда, их владельцы потеряют сбережения и будут очень осторожно подходить к новым деловым начинаниям, что не пойдёт на пользу инновациям.

Кроме того, часть отправленных в отпуск или уволенных работников навсегда «выйдут из строя» рабочей силы. А другие во время длительной безработицы рискуют утратить часть трудовых навыков или упустить возможность повышения квалификации, что также отрицательно отразится на отношении к ним потенциальных работодателей. К наиболее уязвимой части рабочей силы следует отнести и тех, кто ещё никогда не имел постоянной работы.

Третья отличительная черта нынешнего кризиса заключается в его крайне «регрессивном» характере как внутри отдельных стран, так и на межгосударственном уровне. Сильнее всего нынешние экономические потрясения ударили по людям со сравнительно низкими доходами, которые обычно не имеют возможности перейти на удаленную работу, а также не имеют запаса ресурсов, которые помогли бы пережить время безработицы. В США, например, примерно половина всех занятых трудятся на малых предприятиях сферы услуг и получают низкую заработную плату, причём такие предприятия сталкиваются с повышенным риском банкротства, поясняют эксперты. Тем более, что пандемия может оказать более сильное и продолжительное воздействие на потребительское поведение, чем режим обязательной социальной изоляции.

На многих развивающихся рынках снизились цены на важнейшие сырьевые товары, и в то же время сократились денежные переводы от граждан, работающих за рубежом. Необходимо также учитывать, что экономика подвержена влиянию общественных настроений — и вряд ли отрицательные установки по отношению к туризму или обучению в зарубежных странах, которые появились из-за коронавируса, быстро изменятся на противоположные, подчёркивается в статье. На международном уровне возник дефицит доверия, которое является важнейшим фактором рыночных трансакций. Это приводит к неизбежным трудностям с пересечением государственных границ, а также порождает новые сомнения в надёжности зарубежных партнеров.

[5] https://russian.rt.com/inotv/2020-08-19/FA-mirovaya-ekonomika-eshhyo-dolgo

3.2. Анализ социально-экономического положения в российской федерации

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

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

Экономическая активность.[6] По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4%1 г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г. "По нашей оценке, данные по ВВП за июль оказались несколько лучше предварительных прогнозов и позволяют говорить сегодня о продолжении постепенного восстановления экономики страны. Безусловно, свою роль сыграли реализованные Правительством масштабные пакеты мер поддержки граждан и бизнеса. При этом в условиях сохраняющейся неопределенности на международных рынках считаем преждевременным фиксировать устойчивые тренды", - отметила заместитель министра экономического развития России Полина Крючкова. Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г). В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее. Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Август 2020 года»). В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании (см. врезку). В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.

В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности – стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы).

Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле. В июле продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июля численность официально зарегистрированных безработных составила 3,3 млн. чел. по сравнению с 2,7 млн. чел. на конец июня (на 18 августа – 3,5 млн. чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 21,4 тыс. чел. в среднем за день в июне до 16,7 тыс. чел. в среднем за

[6] https://www.economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819_.pdf

июль и 13,2 тыс. чел. в день в первой половине августа), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июле превысило 60% (в июне – 53%). Опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, – это результат, в первую очередь, принятых мер по поддержке населения, временно оставшегося без работы.

Оборот платных услуг населению в августе оставался существенно ниже уровней прошлого года, при этом восстановление продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее).

В августе на рынке труда продолжилась стабилизация ситуации[7]. Рост уровня безработицы в августе замедлился – до 6,4% от рабочей силы с 6,3% в июле (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA3 и 6,4% SA в августе и июле соответственно). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 149,2 тыс. человек (+3,1% м/м SA). Снижение численности занятого населения с исключением сезонного фактора составило -117,2 тыс. человек (-0,2% м/м SA) после -85,9 тыс. человек в июле. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 32,0 тыс. человек (0,0% м/м SA). Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в августе вышло на уровень аналогичного месяца прошлого года после сокращения в апреле–июле. В августе замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. По состоянию на конец августа численность официально зарегистрированных безработных составила 3,6 млн. чел. по сравнению с 3,3 млн. чел. на конец июля (на 13 сентября – 3,7 млн. чел.). Среднедневной прирост показателя замедлился с 16,7 тыс. чел. в среднем в день в июле до 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе и 2,9 тыс. чел. в среднем в день в первой половине сентября. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в августе превысило 70% (в июле – более 60%). Июльская статистика по реальным заработным платам оказалась лучше ожиданий, несмотря на повышенные уровни общей и регистрируемой безработицы. Рост заработных плат в номинальном выражении ускорился до 5,7% г/г после 3,8% г/г в июне, в реальном выражении – до 2,3% г/г (0,6% г/г в июне).

3.3. Анализ политического и социально-экономического положения республике бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ за январь – июнь 2020 года. [8] Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам экономической деятельности по Республике Бурятия в январе – июне 2020 года составил 63582,7 млн. рублей и увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2019 года в действующих ценах на 9,6 %. Индекс промышленного производства в июне 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 96,1 %, в январе – июне 2020 года – 105,0 %. Индекс производства в январе – июне 2020 года по добыче полезных ископаемых равнялся 114,3 %, в обрабатывающих производствах – 104,8 %, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – 89,3 %, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 117,5 %. Снижение производства отмечалось по добыче металлических руд (индекс производства 97,8 %), добыче прочих полезных ископаемых (88,7 %), производству текстильных изделий (82,7 %), производству кожи и изделий из кожи (70,1 %), обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производству изделий из соломки и материалов для плетения (95,3 %), производству химических веществ и химических продуктов (96,6 %), производству прочей неметаллической минеральной продукции (98,5 %), производству готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (65,1 %), производству прочих готовых изделий (32,7 %).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» по полному кругу организаций, в январе – июне 2020 года составил 8650,5 млн. рублей или 74,0 % к уровню января – июня 2019 года. В январе – июне 2020 года на территории республики (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства) завершено строительство 675 жилых домов (1223 квартиры) общей площадью 84,8 тыс. кв. метров. Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, ввод жилья составил 75,3 тыс. кв. метров общей площади и по сравнению с январем – июнем 2019 года уменьшился на 7,0 %. Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – июне 2020 года в действующих це-

[7] https://www.economy.gov.ru/material/file/9e21b0c90a12db3f8820ecf6e0809e7b/200918.pdf

[8] https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2020-07/24/of_sep_202006.pdf

нах, по предварительной оценке, составил 6023 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 99,6 %. Под урожай 2020 года, по предварительным данным, в хозяйствах всех категорий зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 61,6 тыс. гектаров. Посадки картофеля составили 8,3 тыс. гектаров, овощей 1,2 тыс. гектаров. Площади зерновых и зернобобовых культур по сравнению с посевами под урожай 2019 года уменьшились на 2,2 %, картофеля – на 3,4 %, овощей – на 3,0 %. На конец июня 2020 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 377,9 тыс. голов (на 0,1 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2019 г.), из него коров – 145,1 (на 1,3 % меньше), поголовье свиней – 139,1 (на 6,9 % больше), овец и коз – 316,7 (на 1,7 % меньше), птицы – 506,5 тыс. голов (на 6,9 % меньше).

Транспорт. В январе – июне 2020 года автомобильным транспортом юридических лиц и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими перевозки на регулярных автобусных маршрутах, перевезено 21,4 млн. пассажиров, что составило 57,0 % к январю – июню 2019 года. Пассажирооборот автомобильного транспорта в январе – июне 2020 года составил 489,8 млн. пасс.-км и уменьшился по сравнению с январем – июнем 2019 года на 40,8 %. Розничная торговля. Оборот розничной торговли в первом полугодии 2020 года составил 91,8 млрд. рублей или 97,3 % (в сопоставимых ценах) к первому полугодию 2019 года. В структуре оборота розничной торговли преобладали пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия – 55,7 %. Торгующими организациями сформировано 40,3 % всего объема оборота розничной торговли, в том числе малыми предприятиями, включая микропредприятия, – 22,1 %. Индивидуальные предприниматели, реализующие товары вне рынка, формировали 59,6 % оборота розничной торговли. Продажа товаров у них уменьшилась на 7,5 %. Оборот общественного питания в первом полугодии 2020 года составил 4,9 млрд. рублей, или 91,0 % к первому полугодию 2019 года. Индивидуальные предприниматели, занятые в общественном питании, формировали 73,8 % оборота. Их оборот общественного питания уменьшился на 10,2 %. Рынок платных услуг населению. В первом полугодии 2020 года населению республики оказано платных услуг на сумму 19,3 млрд. рублей, или 83,0 % (в сопоставимых ценах) к первому полугодию 2019 года. Увеличение объемов платных услуг наблюдалось по жилищным услугам (на 1,1 %). По остальным платным услугам населению наблюдалось снижение объемов услуг.

Уровень жизни населения. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в мае 2020 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 43429,3 рубля. Наблюдается увеличение заработной платы на 9,0 % по сравнению с апрелем 2020 года и с маем 2019 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в мае 2020 года соответствовала 108,6 % к уровню апреля 2020 года и 104,8 % к уровню мая 2019 года. Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В мае 2020 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 1,7 раза, финансовой и страховой деятельности – на 43,4 %, транспортировки и хранения – на 30,0 %, государственного управления и обеспечения военной безопасности; социального обеспечения – на 13,0 %, деятельности в области информации и связи – на 7,9 %. Наиболее низкая величина оплаты труда по сравнению со среднереспубликанским значением отмечена у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 50,2 %), торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 41,7 %), предоставления прочих видов услуг (на 36,4 %), деятельности административной и сопутствующих услуг (на 32,2 %), водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений (25,4 %). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 июля 2020 года составила 27,1 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 июля 2019 года на 42,3 %, по сравнению с 1 июня 2020 года осталась на прежнем уровне. По данным Республиканского государственного учреждения «Центр социальной поддержки населения» по состоянию на 30 июня 2020 года число получателей ежемесячного пособия на детей в возрасте от 0 до 16 (18) лет в малообеспеченных семьях составило 64,7 тыс. человек (на 3,5 % меньше, чем по состоянию на 30 июня 2019 г.), из них 20,6 % - одинокие матери. Пособия начислены на 100,5 тыс. детей (уменьшение на 39,1 %). С начала года начислено пособий на сумму 173,2 млн. рублей, что на 24,5 % меньше, чем за соответствующий период 2019 года. Задолженности по выплате пособий на 30 июня 2020 года не имеется. Занятость населения. Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2020 года составила 426,5 тыс. человек или 43,3 % от общей численности населения республики. Из них 380,8 тыс. человек были заняты в экономике республики. Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) составил 50,5 %, Безработица. По итогам обследования рабочей силы в мае 2020 года 45,7 тыс. человек (10,7 %) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень общей безработицы в мае 2020 го-

да, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 9,8 % в возрасте 15 лет и старше. К концу июня 2020 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 29,3 тыс. человек, не занятых трудовой деятельностью, из них 27,7 тыс. человек имели статус безработного (уровень зарегистрированной безработицы 6,4 %). Из общего числа безработных 24,7 тыс. человек получали пособие по безработице. В июне 2020 года получили статус безработного 6518 человек. Размеры трудоустройства безработных на 50 человек или на 8,1 % ниже, чем в июне 2019 года, и составили 567 человек.

Если рассматривать ситуацию в Республике Бурятия в условиях пандемии , то это негативно оказало влияние на малый и средний бизнес, так как по республике достаточно мало крупных предприятий, производственных цехов и т.д., то большая часть населения без работы и находится в трудном положении, большая часть малого бизнеса это небольшие ИП, которые занимаются сферой услуг и т.д.

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.

Объекты рынка недвижимости (сегменты рынка недвижимости) - это:

жилье (жилые помещения)

коммерческая недвижимость

промышленная недвижимость

недвижимость социально-культурного назначения:

земля (земельные участки)

Главными игроками на рынке земельных участков промышленного назначения являются Муниципальные образования Республики Бурятия, реализующие муниципальное имущество путем проведения аукционов на продажу и аренду земельных участков, государственное имущество реализуется Министерством Имущественных и земельных отношений Республики Бурятия.

На торги выставлялось право аренды и право приобретения в собственность земельных участков в Республике Бурятии рядом организаторов, при этом предложение к продаже права собственности и аренды земельных участков промышленного назначения было представлено не всеми организаторами торгов: только в ряде Муниципальных образований реализовывались земельные участки категории земли населенных пунктов или земли промышленности и иного специального назначения с промышленным видом использования.

Сегмент производственно-складской недвижимости является относительно неразвитым. Рынок развивается за счет неэксплуатируемых производств, частично функционирующих заводов или иных производственно-складских комплексов, реконструкции складов и баз, оставшихся от торговой и промышленной инфраструктуры советского периода. Объекты недвижимости преимущественно находятся в удовлетворительном или хорошем состоянии. Также на рынке представлены объекты незавершенного строительства.

Существующий объем производственно-складских объектов Республики трудноопределим: в качестве производственных и складских объектов зачастую используются бывшие торговые площади или объекты свободного назначения, при этом, согласно данным мониторинга рынка качественные высококлассные объекты отсутствуют.

Спрос на рынке промышленно-складской недвижимости слабо выражен по отношению к земельно-имущественным комплексам. Отсутствие высококлассных объектов, неудовлетворительное состояние объектов смещает спрос в сторону земельных участков без улучшений, а именно земельных участков государственной и муниципальной собственности.

В равной степени спросом пользуются земельные участки, предлагаемые к продаже и предлагаемые в аренду под строительство объектов производственно-складского назначения. Число сделок с земельными участками промышленного назначения превосходит в 1,5 раза число сделок с промышленно-складскими комплексами.

Около 60% от общего числа сделок с промышленно-складскими комплексами приходится на объекты, расположенные в г. Улан-Удэ, в то время как 50% от общего числа сделок с земельными участками промышленного назначения приходится на смежные с Улан-Удэ районы. Низкий процент сделок с участками в Улан-Удэ (8% от общего объема) и высокий процент сделок с земельно-имущественными комплексами, а также противоположная ситуация в остальных муниципальных районах, свидетельствуют о том, что в столице субъекта ограничено предложение земельных участков, инвесторам приходится при-

обретать объекты под редевелопмент. В муниципальных районах, где предложение земельных участков представлено в не меньшей степени, чем земельно-имущественных комплексов, инвесторы предпочитают приобретение или аренду для целей строительства земельных участков.

Сделки по объектам, реализуемым в рамках процедуры банкротства, характеризуются значительным снижение первоначальной цены лота – вплоть до 10 раз.

Из ниже представленного анализа предложений, видно довольно большой и высокий разброс цен, который обусловлен не достаточным количеством более подробной информации, так как объявления не всегда указываются правильно. Соответственно в анализе рассматриваются Объекты как конкретно производственного назначения, либо складского, так и схожие по типу объекты.

Таблица 11. Анализ Предложений Земельных участков промназначения(коммерческого) по Республике Бурятии за 2020 год.

Адрес(Район)	Уч. (сот.)	Цена, общ. ⇓	Дата	Примечание Пользователь
Район: Кабанский Оймур	117	850 000	07.09.20	Оймур Участок расположен при въезде поселка с правой... АН Светлый город 89503984568
Район: Мухоршибирский Производственная	200	1 000 000	14.10.20	Участок земли 2 га., для коммерческого использования и.... АН Светлый город 89503984568
Район: Иволгинский пос.Сотниково	30960	3 100 000	18.09.20	пос.Сотниково На участке расположен 1 этажный произво... АН Светлый город 89503984568
Район: Советский Советская	5	3 250 000	09.09.20	Участок в центре города. Общая площадь 494 кв.м., вблизи ... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Советский п. Аэропорт, 23а	365	3 500 000	30.08.20	Продается участок в центре п. Аэропорта в жилом массиве, ... АН Консул 89025657381
Район: Железнодорожный 502 км	44	4 500 000	09.09.20	Земельный участок на Стрелке, 44 сотки в собственности, д... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Железнодорожный Революции 1905 года	40	5 500 000	09.09.20	Земельный участок в собственности, 40 соток под коммерчес... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский Мокрова, 56	92	6 500 000	09.09.20	Земельный участок - для строительства станции тех.обслужи... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Советский п.Аэропорт, 23А	851	7 000 000	09.09.20	Продается участок в центре п. Аэропорта в жилом массиве, ... АН Консул 89025657381
Район: Октябрьский Медведчиково	75	8 000 000	09.09.20	Земельный участок на станции Медведчиково, в собственност... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский Пугачева	64	18 000 000	09.09.20	Земельный участок под коммерческое использование, общая п.. АН Анком (3012) 23-22-11

700 000 ₽
875 ₽ за сотку

Земли промназначения, 800 соток

Республика Бурятия, Кяхтинский район, поселок Хоронхой

Рядом с базой угольного разреза. Ориентир - ЖД переезд. Участок находится в 180м. от ориентира. Железнодорожная магистраль Улан-Удэ-Наушки-Улан-Батор. Кадастровый номер

В избранное

около 1 года назад

7 000 000 ₽
2 500 ₽ за сотку

Земли промназначения, 2800 соток

Республика Бурятия, Заиграевский район, улус Нарын-Шибирь

Участок промышленного назначения с месторождением гил суглинков алевролита для производства кирпича. В собственности переведено в категорию промышленных земель.

В избранное

7 месяцев назад

320 000 ₽
3 441 ₽ за сотку

Земли промназначения, 93 сотки

Республика Бурятия, Мухоршибирский район

Земельный участок под АЗС, площадью 9339 кв. м., кадастровый номер: 03:14:110141:5. Участок находится примерно в 62 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, Мухоршибирский район, с. Мухоршибирь, ул. Ленина, дом №1. Разрешенное использование:

В избранное

больше 1 года назад

300 000 ₽
6 667 ₽ за сотку

Земли промназначения, 45 соток

Республика Бурятия, Баргузинский район, село Баргузин, Иркутская улица, 9

СРОЧНО СРОЧНО СРОЧНО.ЦЕНА СНИЖЕНА.Продаётся участок пром.назначения,ровный,огорожен.на участке находиться здание кирпичное без крышы размеры 7на 10 метров высота 5м(можно под гараж),также на территории участка располагается бетонные каркасы ширина 12 м длина 32 м.участок находиться рядом с трассой Улан-Удэ-Кувумкан.участок электрофицирован 15 кВ реальному покупателю возможен тоог.кадастровый

Рис. 5. Предложения о продаже земельных участков (промназначения-)

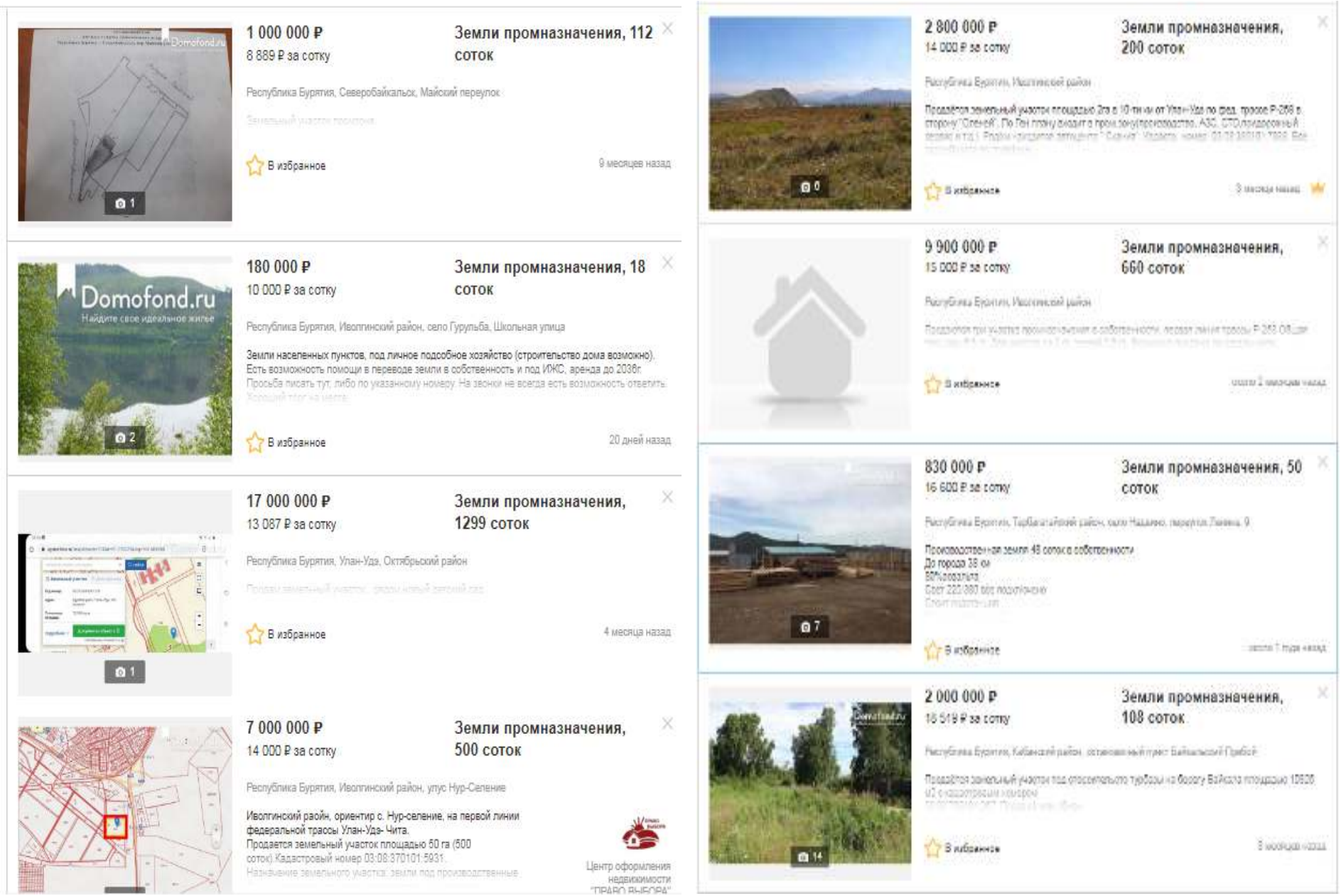
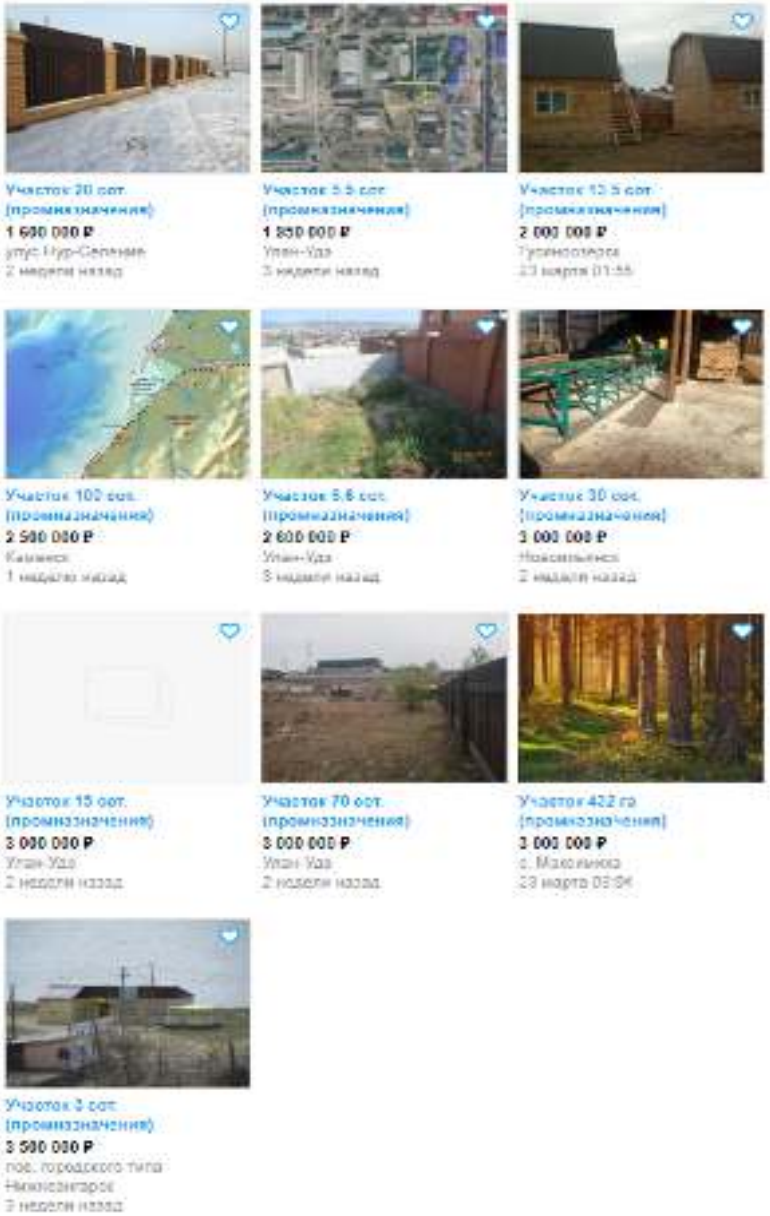


Рис. 5. Предложения о продаже земельных участков (промназначения-)на сайте https://www.avito.ru



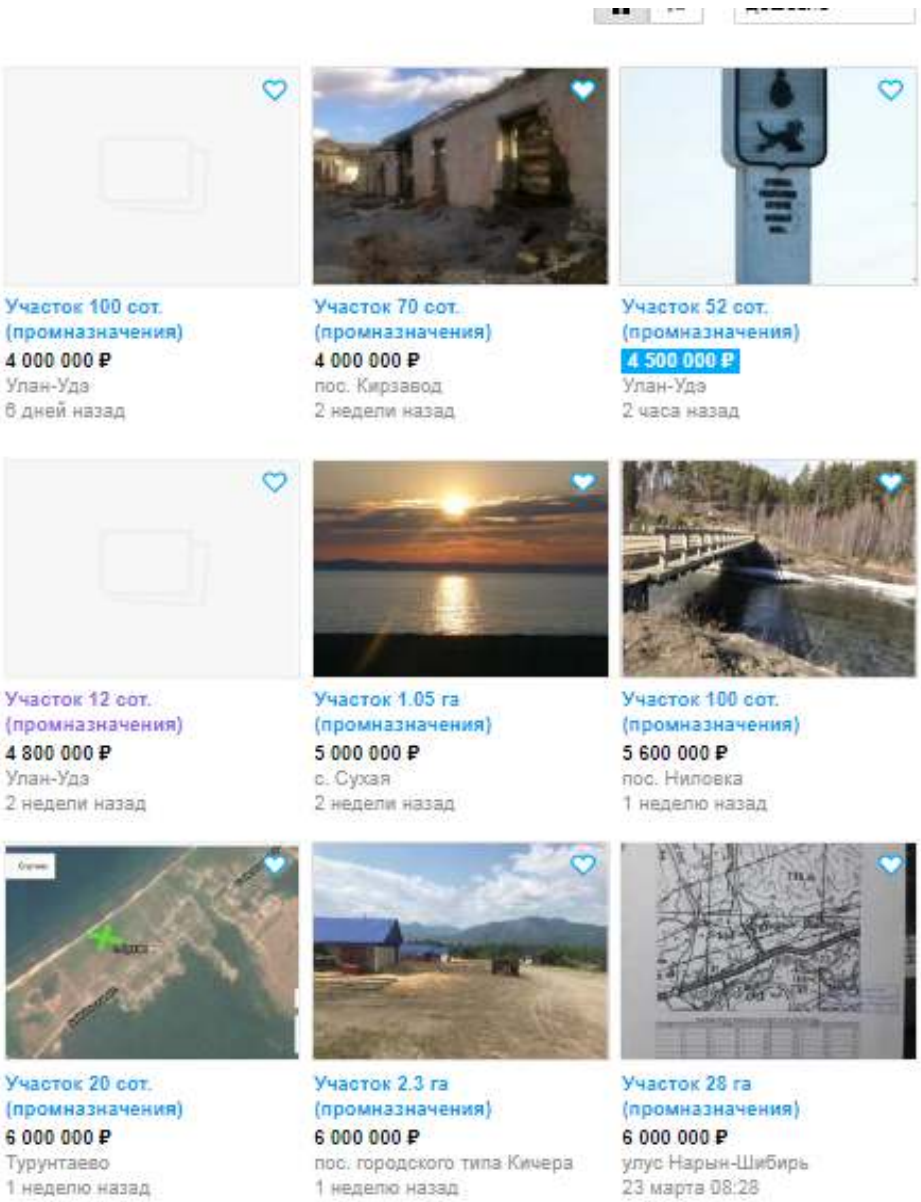


Рис. 5. Продолжение

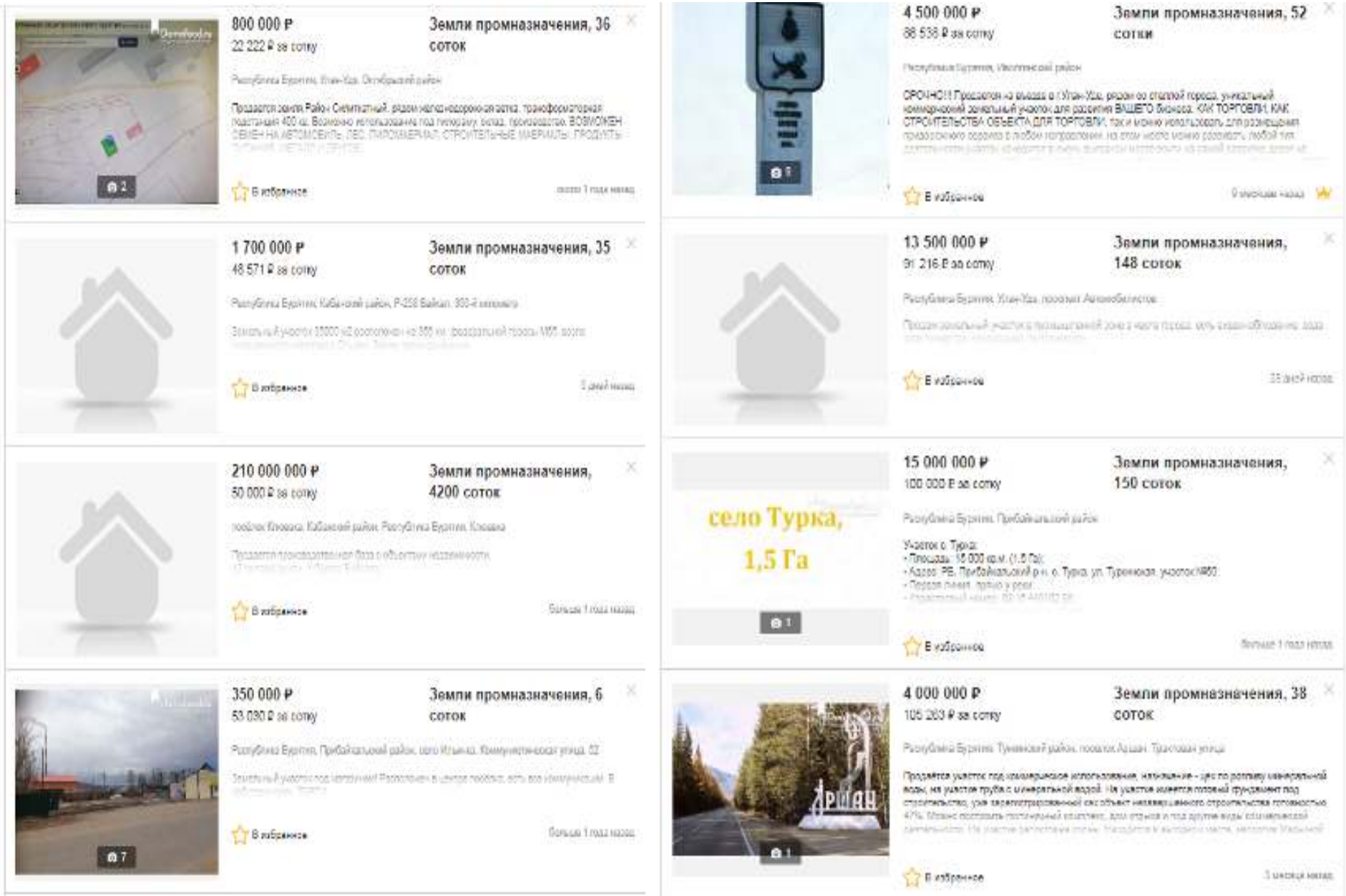


Рис.5. продолжение

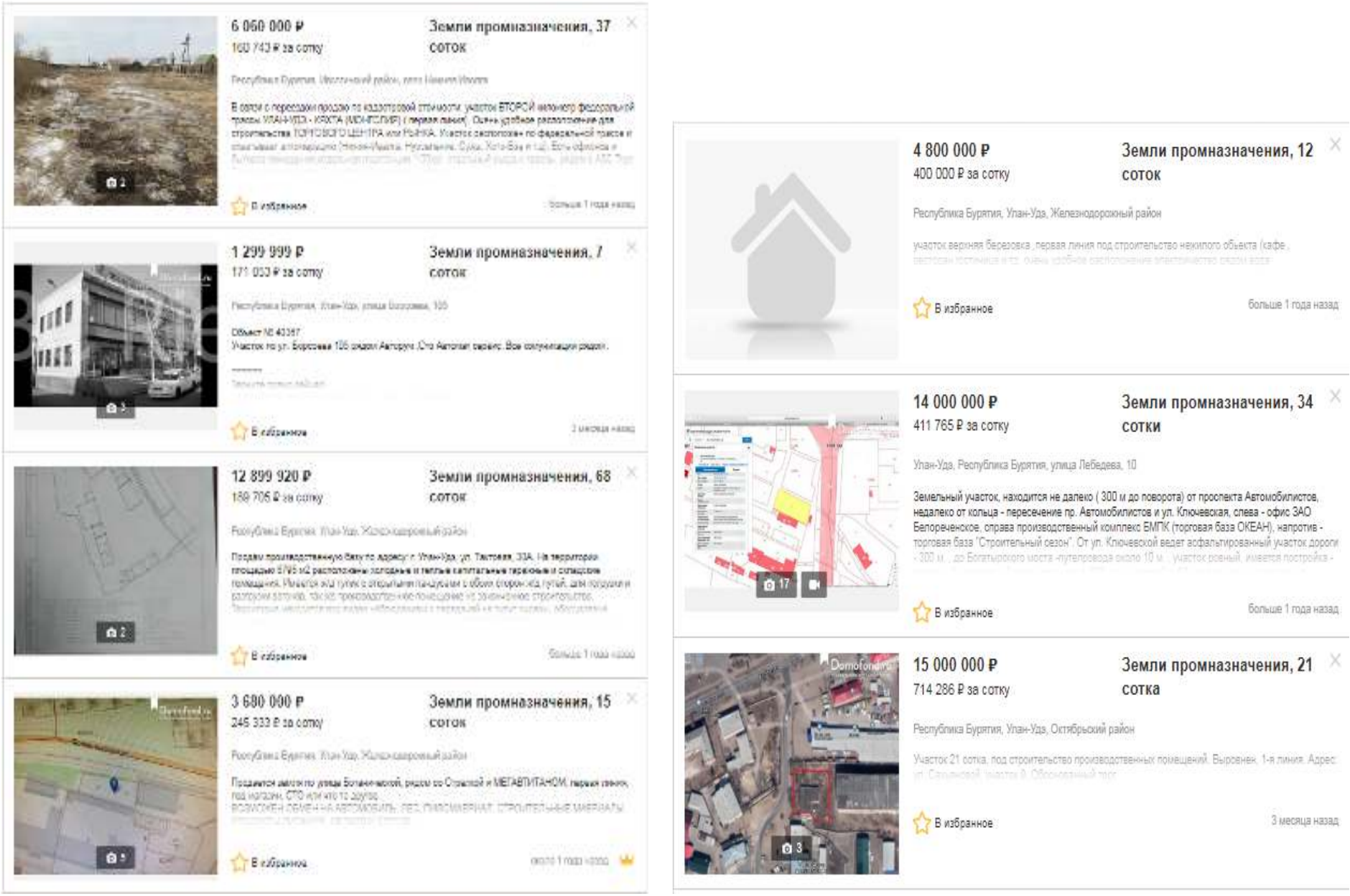


Рис. 5. Продолжение

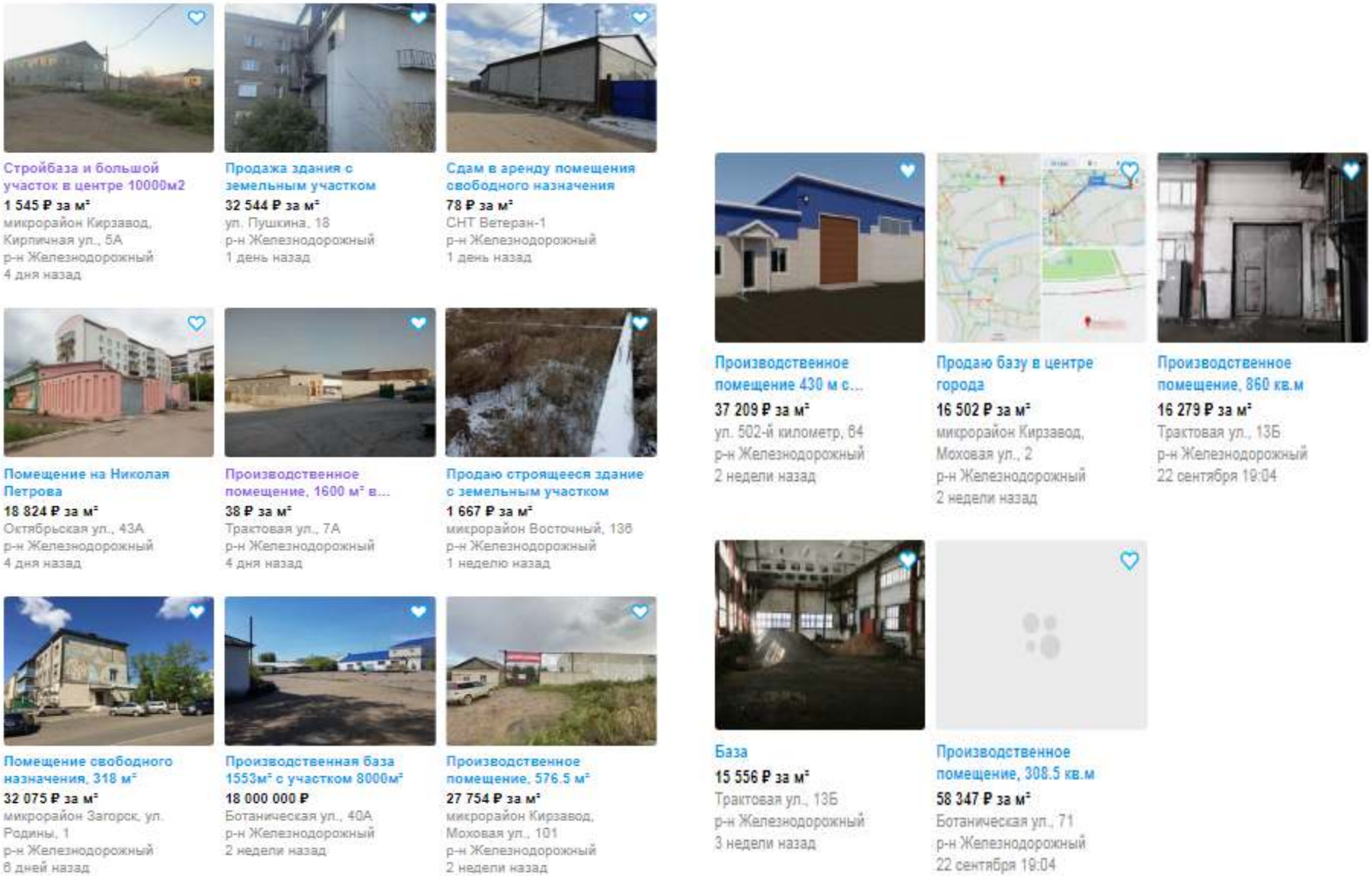


Рис. 6. Предложения производственно-складской недвижимости за 2020 год по Улан-Удэ https://www.avito.ru/

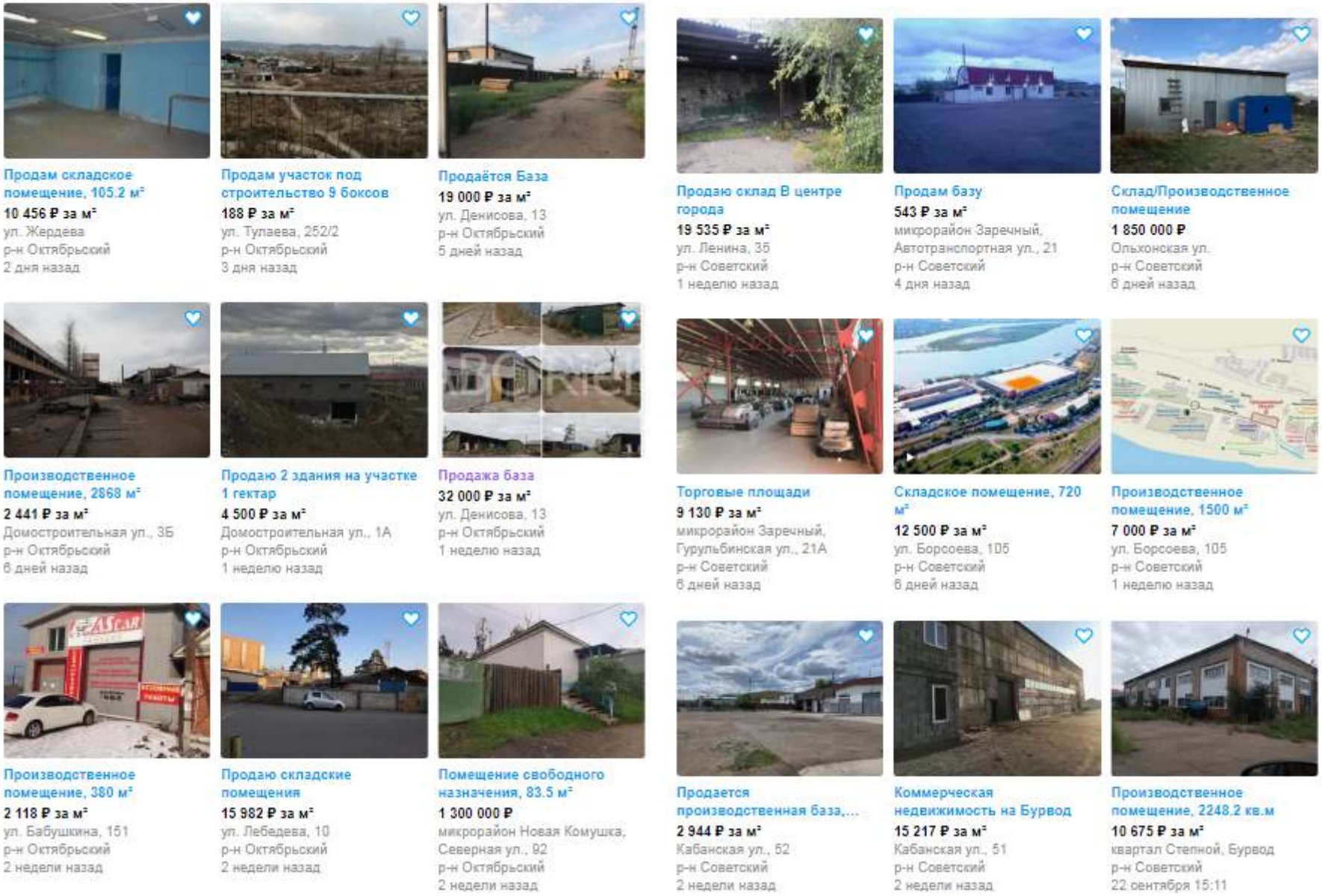


Рис. 6. Предложения производственно-складской недвижимости за 2020 год по Республике Бурятия https://www.avito.ru/

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. Производственно-складская недвижимость, довольно специфичные объекты, чаще всего на открытом рынке можно встретить объявления о продаже Производственной Базы или промышленной базы, на текущий момент по Республике Бурятия, очень много уже не действующих производственно-промышленных заводов, некоторые из них и вовсе находятся в заброшенном состоянии. Такие объекты встречается по всей Республике.

3. Разброс цен предложений в данном сегменте рынка достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет. Цены на производственно складскую недвижимость варьируются от 100руб. / кв.м. до 136 364руб. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство. , среднее значение цен по РБ на помещения производственного назначения или складского варьируются до 40 000 руб, в зависимости от физического состояния, местоположения, состояния и наличия коммуникаций и т.д.

4. В объявлениях о продаже земельных участков зачастую можно встретить в объявлениях название «Промназначения», действительно в данном разделе встречаются объявления земли для промышленности цены на такие участки варьируются от 38 руб./кв.м. до 12500 руб./ кв.м. наиболее распространенное название это земельные участки для коммерческого использования. Самые дорогие объекты расположены в областном центре.

Исходя из Анализа можно сделать вывод и том, что зачастую информация в объявлениях указывается неверно, или неточно, и чаще всего недостаток информации можно встретить в объявлениях производственно-складской недвижимости.

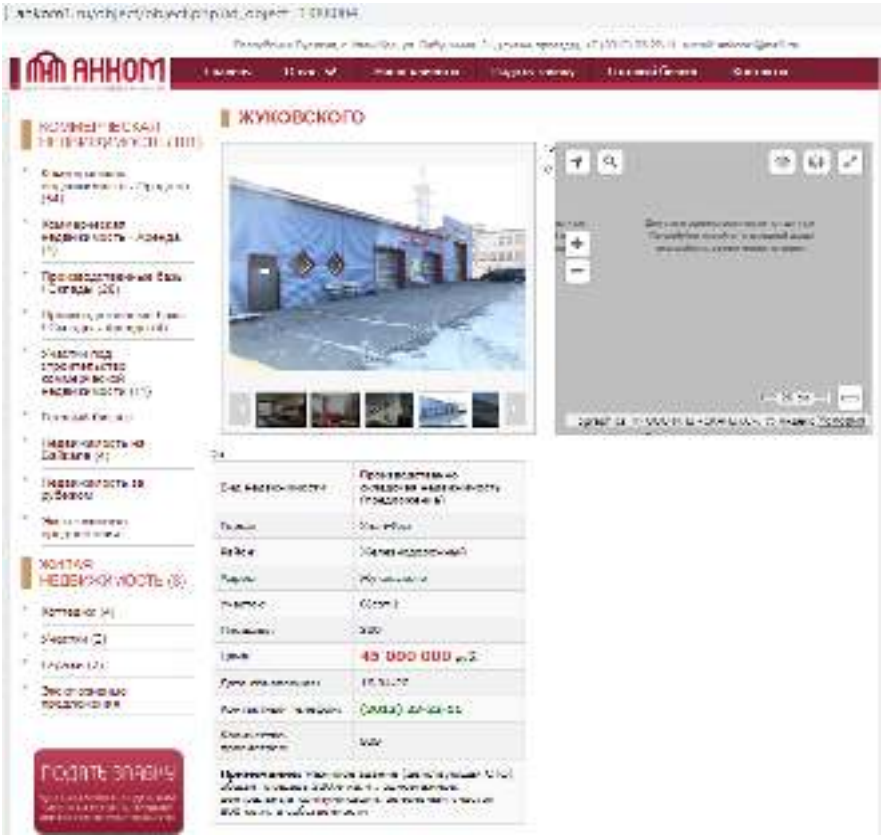


Рис. 5. Предложение объекта с ценой 136 636 руб./ кв.м.

В объявлениях о продаже земельных участков зачастую можно встретить в объявлениях название «Промназначения», действительно в данном разделе встречаются объявления земли для промышленности цены на такие участки варьируются от 100 руб./кв.м. до 18500 руб./ кв.м. наиболее распространенное название это земельные участки для коммерческого использования, которые имеют довольно широкий список вида разрешенного использования.

Исходя из Анализа можно сделать вывод и том, что зачастую информация в объявлениях указывается неверно, или неточно, и чаще всего недостаток информации можно встретить в объявлениях производственно-складской недвижимости.

Исходя из экономической ситуации в Республике Бурятия, можно сделать не однозначный вывод, цены на коммерческую недвижимость то падают, то вновь растут, многое зависит от собственников, кто продают недвижимость, это вызывает очень большой разброс цен а так же не развитость рынка. На текущий момент производственно-складская либо административно-производственная недвижимость, представлена на рынке в виде старых заброшенных зданий, зданий в удовлетворительном состоянии, небольшое количество предложений где производственные базы продаются в хорошем состоянии, но цены на такие объекты значительно высоки. В Республике нет такого потенциала, у покупателей, вкладывать деньги в покупку полуразрушенных зданий, рынок стоит на месте, особенно в условиях кризиса, который связан с условиями пандемии и текущим экономическим положением.

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 подход не применялся, из-за того что данный метод не отражает рыночной ситуации на рынке продаж.

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 республиканские сайты http://www.uurielt.ru, www.avito.ru, оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ не достаточно предложений по аренде подобного типа недвижимости, поэтому доходный подход не применялся.

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

4.3. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

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

Данный подход применяется так как для расчетов есть необходимые данные по объектам аналогам.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 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.

5.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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.

Таблица 14. Описание и подбор аналогов для земельных участков

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	для размещения зданий	коммерческое использование	коммерческое использование
Цена предложения, руб.	оценка	4 800 000	4 950 000
Дата предложения	20.10.2020	09.10.2020	05.10.2020
Общая площадь, кв.м.	182/ 221	1200	1350
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	4 000,00	3 666,67
Собственность	общая долевая собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	РБ, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Железнодорожный район р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, октябрьский район р-н Железнодорожный
Наличие благоустройств	Электроосвещение	Имеет возможность подключения	Имеет возможность подключения
Местонахождение в черте города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраина города	Окраина города
Ссылка	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_1544831459?src=bp_catalog	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_13.5_sot._promnaznacheniya_1801013600?src=bp_catalog

Определения поправок и порядок их внесения

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

Таблица 15. Обоснование корректировок для земельных участков

<table>
<tr><th>Корректировка по элементу</th><th>Аналоги</th><th>Поправка %</th><th>Обоснование корректировки</th></tr>
<tr><td>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %
Для всех земельных участков</td><td>1
2</td><td>-17,1
-17,1</td><td>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг в нашем случае составит – 17,1%, так как данные участки принадлежат г группе участков как и под индустриальную застройку, так и под объекты связанные с автотранспортом (гаражного назначения), оценщиком было принято решение использовать поправку на торг в размере – 17,1 % . Согласно справочнику оценщика недвижимости 2018. Земельные участки, под редакцией Лейфера Л.А.
Границы расширенного интервала значений скидки на торг
Таблица 140
<table>
<tr><th>Класс объектов</th><th colspan="3">Неактивный рынок</th></tr>
<tr><th></th><th>Среднее</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr>
<tr><th colspan="4">Цены предложения объектов</th></tr>
<tr><td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td><td>18,0%</td><td>11,4%</td><td>24,7%</td></tr>
<tr><td>2. Земельные участки под офисно-торговую застройку</td><td>15,7%</td><td>10,2%</td><td>21,2%</td></tr>
<tr><td>3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td><td>21,9%</td><td>14,8%</td><td>29,0%</td></tr>
<tr><td>4.1. Земельные участки под МКС</td><td>16,4%</td><td>9,9%</td><td>23,0%</td></tr>
<tr><td>4.2. Земельные участки под ИЖС</td><td>14,4%</td><td>8,8%</td><td>19,9%</td></tr>
<tr><td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td><td>19,6%</td><td>13,2%</td><td>26,0%</td></tr>
<tr><td>6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса</td><td>17,1%</td><td>10,9%</td><td>23,2%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Корректировки на местоположение %
Для всех оцениваемых земельных участков они будут одинаковы.</td><td>1
2</td><td>+3
+ 3</td><td>Данная поправка в этом случае потребуется для всех объектов Аналогов в размере +3%, так как рассматриваемые объекты аналоги расположены на окраине городской черты, так же можно отнести к районам и территориям старой постройки и промышленным зонам. (отношение 0,76/0,74= 1,03 или + 3%)
<table>
<tr><td>Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)</td><td>1,00</td><td>1,00</td><td>1,00</td></tr>
<tr><td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td><td>0,85</td><td>0,83</td><td>0,86</td></tr>
<tr><td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td><td>0,79</td><td>0,77</td><td>0,80</td></tr>
<tr><td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td><td>0,76</td><td>0,73</td><td>0,78</td></tr>
<tr><td>Окраины городов, промзоны</td><td>0,74</td><td>0,72</td><td>0,76</td></tr>
<tr><td>Районы крупных автомагистралей города</td><td>0,80</td><td>0,78</td><td>0,82</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Корректировка на площадь, %
Для всех земельных участков</td><td>1
2</td><td>0
0</td><td>В данном случае поправка не потребуется, так как в большинстве случаев земельные участки, сравниваются по гораздо больше площади. В данном случае все рассматриваемые участки входят в один диапазон площадей менее 1 га. Согласно справочнику оценщика недвижимости 2018. Земельные участки.
Таблица 121
<table>
<tr><th colspan="2">Земельные участки под индустриальную застройку</th><th colspan="5">аналог</th></tr>
<tr><th colspan="2">Площадь, га</th><th><1</th><th>1-2,5</th><th>2,5-5</th><th>5-10</th><th>≥10</th></tr>
<tr><td rowspan="5">объект оценки</td><td><1</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,15</td><td>1,23</td><td>1,27</td></tr>
<tr><td>1-2,5</td><td>0,94</td><td>1,00</td><td>1,08</td><td>1,16</td><td>1,20</td></tr>
<tr><td>2,5-5</td><td>0,87</td><td>0,92</td><td>1,00</td><td>1,07</td><td>1,11</td></tr>
<tr><td>5-10</td><td>0,81</td><td>0,86</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>1,03</td></tr>
<tr><td>≥10</td><td>0,79</td><td>0,84</td><td>0,90</td><td>0,97</td><td>1,00</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

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. Следова-

тельно, 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/

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

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

S1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 16. Расчет справедливой стоимости земельного участка 182 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	4 800 000	4 950 000
2	Общая площадь, кв.м.	182	1200	1350
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	4 000	3 667
4	**Корректировка на условия сделки, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	4 000	3 667
6	**Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %**	оценка	**-17,1%**	**-17,1%**
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	3 316	3 040
8	**Корректировки на местоположение %**	оценка	**3,0%**	**3,0%**
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	3 415	3 131
10	**Корректировка на площадь, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	3 415	3 131
12	**Корректировка на инженерно-геологические условия, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	3 415	3 131
14	**Корректировка на наличие подъезда к участку, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	3 415	3 131
16	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14)по модулю	оценка	**3%**	**3%**
17	1+ сумма корректировок		**1,03**	**1,03**
18	знаменатель 1/стр17		**0,97**	**0,97**
19	сумма столбцов 4+5		**1,94**	
20	Весовой коэффициент	-	**0,50**	**0,50**
21	Сумма весов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)	-	1 709	1 566
23	**Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)**		3 275	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		182	
25	**Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 х стр.24)**		**596 050**	
26	**Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 1 000)**		**600 000**	

Таким образом справедливая стоимость земельного участка общей площадью 182 кв.м., определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию ***на дату оценки,*** *составляет* ***(с учетом округления и без НДС):***

600 000
(шестьсот тысяч) рублей

Таблица 17. Определение стоимости земельного участка площадью 221 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	4 800 000	4 950 000
2	Общая площадь, кв.м.	221	1200	1350
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	4 000	3 667
4	**Корректировка на условия сделки, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	4 000	3 667
6	**Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %**	оценка	**-17,1%**	**-17,1%**
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	3 316	3 040
8	**Корректировки на местоположение %**	оценка	**3,0%**	**3,0%**
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	3 415	3 131
10	**Корректировка на площадь, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	3 415	3 131
12	**Корректировка на инженерно-геологические условия, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	3 415	3 131
14	**Корректировка на наличие подъезда к участку, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	3 415	3 131
16	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14)по модулю	оценка	**3%**	**3%**
17	1+ сумма корректировок		**1,03**	**1,03**
18	знаменатель 1/стр17		**0,97**	**0,97**
19	сумма столбцов 4+5		**1,94**	
20	Весовой коэффициент	-	**0,50**	**0,50**
21	Сумма весов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)	-	1 709	1 566
23	**Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)**		3 275	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		221	
25	**Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 х стр.24)**		**724 775**	
26	**Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 1 000)**		**725 000**	

Таким образом справедливая стоимость земельного участка общей площадью 221 кв.м., определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию ***на дату оценки,*** *составляет* ***(с учетом округления и без НДС):***

725 000
(семьсот двадцать пять тысяч) рублей

5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ (ГАРАЖЕЙ) В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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.

5.3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ СООРУЖЕНИЙ

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.

Таблица 18. Подбор аналогов для зданий

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Цена предложения, руб.	оценка	2 500 000	9 000 000	1 680 000
Тип объекта	гараж (бокс)	гараж (бокс)	гараж (бокс- склад)	гараж (бокс) / нежилое- склад
Дата предложения	оценка	14.09.2020	15.10.2020	13.10.2020
Общая площадь, кв.м.	152,4 / 189,7	127,3	720	86
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	19 638,65	12 500,00	19 534,88
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28	Бурятия, Улан-Удэ р-н Железнодорожный, Шаляпина 2	Улан-Удэ Район: Советский Адрес: Борсоева, 105	Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Ленина, 35, Советский, Улан-Удэ, Бурятия
Инженерное обеспечение	Электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Этажность	1	1	1	1
Физическое состояние	Среднее -152,4 кв.м. Сред/удовл -187,9 кв.м.	среднее	среднее	/ среднее
Типовая зона в пределах города	Среднеэтажная застройка	промзоны, среднеэтажная застройка	промзоны, среднеэтажная застройка	, среднеэтажная застройка / центральная часть города.
Ссылка на источник	-	http://www.ankom1.ru/object/object.php?id_object=1487607	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_proizvodstvo_420_m_735814803	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulan_ude-2926202680

5.3.2. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ

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

Согласование цен сходных объектов должно производиться, только если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет не более 40%. Если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет более 40%, то Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

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

Таблица 19. Обоснование корректировок (принимается для 2-х зданий гаражей)

<table>
<tr><th>Корректировка по элементу</th><th>Аналоги</th><th>Поправка</th><th>Обоснование корректировки</th></tr>
<tr><td>Цена продажи. Скидка на торг %.
Для зданий будет одинакова</td><td>1
2
3</td><td>-21,7
-21,7
-21,7</td><td>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений или зданий может достигать до 21,7%, в нашем случае поправка составит -21,7%, в условиях кризиса и не стабильной экономической ситуации. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020г, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
Границы расширенного интервала значений скидки на торг
Таблица 212
<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><th colspan="4">Цены предложений объектов</th></tr>
<tr><td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>17,4%</td><td>11,8%</td><td>23,0%</td></tr>
<tr><td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td><td>16,7%</td><td>11,3%</td><td>22,1%</td></tr>
<tr><td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td><td>17,8%</td><td>12,5%</td><td>23,1%</td></tr>
<tr><td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td><td>21,2%</td><td>14,9%</td><td>27,4%</td></tr>
<tr><td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td><td>16,6%</td><td>11,5%</td><td>21,7%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Корректировка на местоположение (применяется для всех объектов одинаково)</td><td>1
2
3</td><td>0
0
0</td><td>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает местоположение в черте города. В данном случае корректировка не потребуется так как объект оценки расположены в схожих экономических зонах, имеют в окружении старые постройки, промзоны, среднеэтажную постройки и т.д. Для объекта аналога 3 корректировка не применяется, хоть он и расположен близко к центру города, но имеет очень труднодоступную транспортную развязку и неудобство, что говорит о не столько привлекательном местоположении относительно центрально части города..</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>Корректировка на масштаб (применяется для всех объектов одинаково)</td>
<td>1
2
3</td>
<td>0
22
0</td>
<td>Данная поправка учитывает разницу по площади объектов. берется согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов в данном случае корректировка потребуется в обоих случаях для каждого из зданий гаража, для объекта Аналога 2 , так как входит в другой диапазон площадей в отличии от рассматриваемого объекта от 300-500 кв.м. а объект оценки в диапазоне дл 300 кв.м., Корректировка составит +13%. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020г, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.стр.193.
Таблица 76
<table>
<tr><th colspan="8">усредненные данные по России</th></tr>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">Площадь, кв.м</th><th colspan="6">аналог</th></tr>
<tr><th>0-300</th><th>300-500</th><th>500-1000</th><th>1000-5000</th><th>5000-10000</th><th>10000-20000</th><th>>20000</th></tr>
<tr><td rowspan="7">объект оценки</td><td>0-300</td><td>1,00</td><td>1,13</td><td>1,22</td><td>1,44</td><td>1,61</td><td>1,75</td><td>1,82</td></tr>
<tr><td>300-500</td><td>0,89</td><td>1,00</td><td>1,08</td><td>1,28</td><td>1,43</td><td>1,56</td><td>1,61</td></tr>
<tr><td>500-1000</td><td>0,82</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>1,18</td><td>1,32</td><td>1,44</td><td>1,49</td></tr>
<tr><td>1000-5000</td><td>0,69</td><td>0,78</td><td>0,84</td><td>1,00</td><td>1,12</td><td>1,22</td><td>1,26</td></tr>
<tr><td>5000-10000</td><td>0,62</td><td>0,70</td><td>0,76</td><td>0,89</td><td>1,00</td><td>1,09</td><td>1,13</td></tr>
<tr><td>10000-20000</td><td>0,57</td><td>0,64</td><td>0,69</td><td>0,82</td><td>0,92</td><td>1,00</td><td>1,04</td></tr>
<tr><td>>20000</td><td>0,55</td><td>0,62</td><td>0,67</td><td>0,79</td><td>0,89</td><td>0,97</td><td>1,00</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Корректировка на физическое состояние для гаража площадью 152,4 кв.м.</td>
<td>1
2
3</td>
<td>0
0
0</td>
<td>Расчет поправки на состояние отделки выполнен по Справочнику оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. В данном случае корректировка не потребуется так как объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее физическое состояние.</td>
</tr>
<tr>
<td>Корректировка на физическое состояние для гаража площадью 187,9 кв.м</td>
<td>1
2
3</td>
<td>-19
-9,5
-9,5</td>
<td>Данная поправка берется согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Данная поправка применяется для объекта Аналога 1 в размере -19%, и для объектов Аналогов 2 и 3 корректировка составит – 9,5% (½ корректировки 19%) так как физическое состояние лучше оцениваемого объекта в некоторых конструктивных элементах. В описании объектов Аналогов , у объекта-анлога 2 не указывается состояние, оценщик не применял к нему поправки на допущении о том, что данные не установлены.
Матрицы коэффициентов
Таблица 140
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">цены производственно-складских объектов</th><th colspan="3">аналог</th></tr>
<tr><th>хорошее</th><th>удовл.</th><th>неудовл.</th></tr>
<tr><td rowspan="3">объект оценки</td><td>хорошее</td><td>1,00</td><td>1,23</td><td>1,75</td></tr>
<tr><td>удовл.</td><td>0,81</td><td>1,00</td><td>1,41</td></tr>
<tr><td>неудовл.</td><td>0,57</td><td>0,71</td><td>1,00</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

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/

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

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

S1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 20. Определение справедливой стоимости здания площадью 152,4 кв.м

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	2 500 000	9 000 000	1 680 000
2	Общая площадь, кв.м.	152,4	127,3	720	86
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	19 639	12 500	19 535
4	**Корректировка на дату , %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**2,0%**
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	19 639	12 500	19 926
6	**Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %**	оценка	**-21,7%**	**-21,7%**	**-21,7%**
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	15 377	9 788	15 602
8	**Корректировки на местоположение %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	15 377	9 788	15 602
10	**Корректировка на наличие отдельно входа%**	оценка	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	15 377	9 788	15 602
12	**Корректировка на площадь, %**	оценка	**0,0%**	**22,0%**	**0,0%**
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	15 377	11 941	15 602
14	**Корректировка на парковку, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	15 377	11 941	15 602
16	**Корректировка на отделку, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	15 377	11 941	15 602
18	**Корректировка на физическое состояние , %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	15 377	11 941	15 602
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18)	оценка	**0%**	**22%**	**0%**
21	1+ сумма корректировок		**1,00**	**1,220**	**1,00**
22	знаменатель 1/стр.21		**1,00**	**0,82**	**1,00**
23	сумма столбцов 4+5+6		**2,82**		
24	Весовой коэффициент	-	**0,35**	**0,29**	**0,35**
25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	5 457	3 465	5 537
27	**Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)**		14 460		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		152,4		
29	**Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)**		**2 203 639**		
30	**Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)**		**2 200 000**		

Таким образом справедливая стоимость здания гаража площадью 152,4 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет (с учетом округления и без НДС):

2 200 000

(два миллиона двести тысяч) рублей

В том числе стоимость земельного участка 182 кв.м. 600 000 рублей

Таблица 21. Определение справедливой стоимости здания площадью 187,9 кв.м

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	2 500 000	9 000 000	1 680 000
2	Общая площадь, кв.м.	187,9	127,3	720	86
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	19 639	12 500	19 535
4	**Корректировка на дату , %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**2,0%**
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	19 639	12 500	19 926
6	**Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %**	оценка	**-21,7%**	**-21,7%**	**-21,7%**
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	15 377	9 788	15 602
8	**Корректировки на местоположение %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	15 377	9 788	15 602
10	**Корректировка на наличие отдельно входа%**	оценка	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	15 377	9 788	15 602
12	**Корректировка на площадь, %**	оценка	**0,0%**	**21,0%**	**0,0%**
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	15 377	11 843	15 602
14	**Корректировка на парковку, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	15 377	11 843	15 602
16	**Корректировка на отделку, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	15 377	11 843	15 602
18	**Корректировка на физическое состояние , %**	оценка	**-19,0%**	**-9,5%**	**-9,5%**
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	12 455	10 718	14 120
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18)	оценка	**19%**	**30%**	**10%**
21	1+ сумма корректировок		**1,19**	**1,300**	**1,09**
22	знаменатель 1/стр.21		**0,84**	**0,77**	**0,92**
23	сумма столбцов 4+5+6			**2,53**	
24	Весовой коэффициент	-	**0,33**	**0,30**	**0,36**
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.25 / стр.26)	-	4 142	3 263	5 126
27	**Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)**			12 531	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			187,9	
29	**Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)**			**2 354 509**	
30	**Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)**			**2 350 000**	

Таким образом справедливая стоимость здания гаража площадью 187,9 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет (с учетом округления и без НДС):

2 350 000

(два миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей

В том числе стоимость земельного участка площадью 221 кв.м 725 000 руб.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход.

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

• затратным подходом: Не применялся.

• сравнительным подходом: 4 550 000руб.

• доходным подходом: Не применялся.

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

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

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

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

В настоящей оценке при согласовании результатов оценки Оценщики применяли метод экспертных оценок.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на восстановление нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. С учетом сложившейся ситуации на рынке, типа объекта оценки, результат, полученный на основе затратного подхода, по нашему мнению, наименее надежен, чем остальные.Затратный подход в данном отчете не применялся.

Подход сравнительного анализа продаж использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы на много лет вперед. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Доходный подход в данном отчете не применялся.

В результате вышеприведенного анализа оценщики получили следующие коэффициенты весомости оценки стоимости:

Затратный подход – 0%

Сравнительный подход – 100%

Доходный подход – 0 %.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О 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:

Итоговая величина справедливой стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28 по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и без НДС :

4 550 000

(четыре миллиона пятьсот пятьдесят тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Кадастровый (условный) номер	Справедливая стоимость руб. (с учетом округления и без НДС)
1	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.	03:23:023201:568	**1 625 000**
2	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.	03:24:023201:0239	**725 000**
3	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.	03:23:023201:569	**1 600 000**
4	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..	03:24:023201:0238	**600 000**

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

Анализ возможных границ интервала, учитывая максимальную скидку на торг.

Наименование	Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала
Объекты недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, 28	3 560 000	5 540 000

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

Оценщик _____/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо» _____/Бадмацыренова Ц.А./

23 октября 2020г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных
Анализ рынка объекта оценки
Базы данных агентств недвижимости:
Интернет сайт https://www.avito.ru
Интернет сайт http://uurielt.ru
Интернет сайт http://www.ankom1.ru

Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действ. ред);
2. Федеральный закон «Об внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 157-ФЗ от 27.07.2006г.;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015;
7. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 26.03.2003г.;

Специальная литература:

8. Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
9. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
10. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
11. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
12. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
13. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
14. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПБ, 2001г.;
15. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
16. Справочник оценщика недвижимости 2020г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода . под ред. Лейфер Л.А. 2020. Нижний Новгород.
17. Справочник оценщика недвижимости 2018г. Земельные участки. ЧАСТЬ 2. . Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода . под ред. Лейфер Л.А. 2018. Нижний Новгород.
18. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf
19. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm_source=email

ПРИЛОЖЕНИЯ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ

Гараж общей площадью 187,9 кв.м.

Гараж площадью 152,4 кв.м

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Еврецкий В.В.

КОПИЯ ВЕРНА

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28

Кадастровый (или условный) номер:
03:23:000000:24/1999-000187

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/155/2010-391

Регистратор: / Бахаева Е. В. /

03-АА 006508

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

КОПИЯ ВЕРНА

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

1	Адрес (описание местоположения)	[illegible]	
2	Основная характеристика	[illegible]	[illegible]
3	Назначение	[illegible]	
4	Наименование	[illegible]	
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей		
6	Материал наружных стен	Кирпичные	
7	Год ввода в эксплуатацию / год завершения строительства	1968	
8	Кадастровая стоимость (руб.)	[illegible]	
9	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков) в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—	
10	Стоимость единицы площади объекта недвижимости (руб./кв.м)	—	
11	Кадастровые номера помещений, машино-мест и иных объектов недвижимости	—	
12	Сведения о правообладателе объекта недвижимости: [illegible]		
13	Адресная привязка [illegible]	—	
14	Особые отметки	—	
15	Сведения о кадастровом инженере	—	
16	Дополнительные сведения		
16.1	Кадастровые номера [illegible]		
16.2	Кадастровые номера объектов [illegible]		
16.3	[illegible]	—	
17	Кадастровый номер государственного [illegible]		

Директор		О. Е. Ангарова
[illegible]	(подпись)	[illegible]

М.П.

Генеральный директор

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

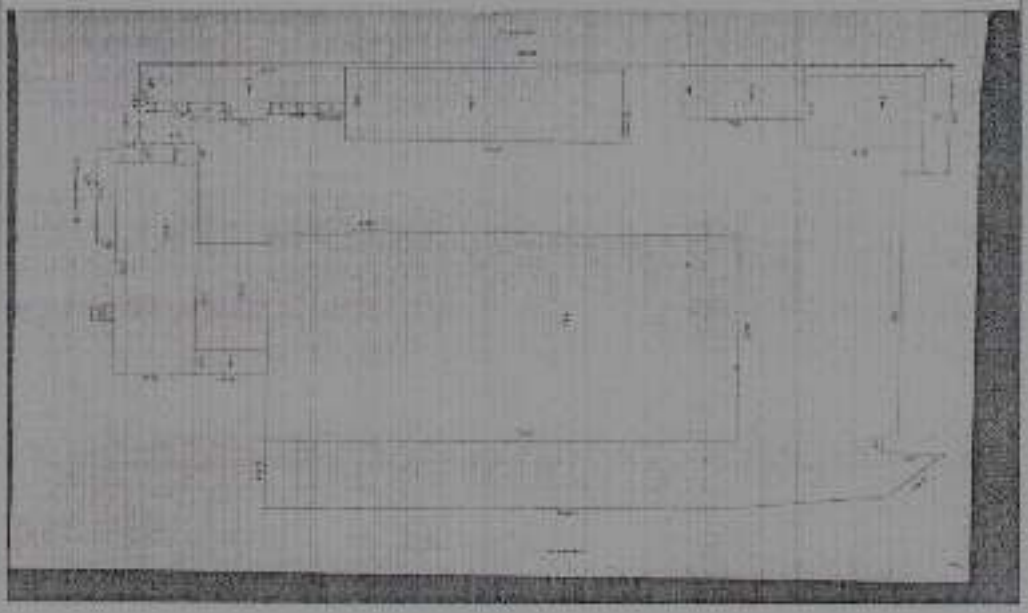
Здание

Лист 2	2	Всего листов 2

№ листа 2/12 – 20/03/20 – 15-65/32

Кадастровый номер 03:24:015301:369

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке



Масштаб 1:

Инженер		С.Б. Ангонова

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Горбуков В. В.

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

Лист №	3	Всего листов	3

"14" марта 2015 г. № Ф/с/2015-86352

Кадастровый квартал: 59:31:3[illegible]:365

Условные обозначения и иные сведения

Номер на плане	Условный номер земельного участка	Основные характеристики земельного участка			Описание местоположения земельного участка	Характеристики земельного участка
		Площадь	Категория	Разрешенное использование		
1	—	—	земли	—	—	Для ведения личного подсобного хозяйства

Инженер	—	О. В. А[illegible]
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Генеральный директор
Еврецкий В. В.

КОПИЯ ВЕРНА

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для размещения зданий.
Площадь: 182 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, уч. № 28

Кадастровый (или условный) номер:
03:24:023201:0238

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/155/2010-392

Регистратор: / Бахаева Е. В. /

03-АА 006509

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

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

КОПИЯ ВЕРНА

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187,9 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: Б. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28

Кадастровый (или условный) номер:
03:23:000000:24/1999-000188

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/155/2010-389

Регистратор: / Бахаева Е. В. /

03-АА 006506

Генеральный директор
Евреенова Е. В.

КОПИЯ ВЕРНА

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

[illegible]

МП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Форма	
[illegible]	

Лист №		Всего листов	4

[illegible] № [illegible]

Кадастровый номер:	03:24:012[illegible]:164
Номер кадастрового квартала:	03:24:012[illegible]
Предыдущие номера	03:23:000[illegible]:1450
Дата внесения в государственный кадастр недвижимости	[illegible].11.2014

Описание объекта недвижимости [illegible]

1	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Краснофлотская, д. 128		
2	Основные характеристики	площадь (тип)	147,9 (площадь)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение	Нежилое [illegible]		
4	Наименование	Гараж		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей			
6	Материал наружных стен	[illegible]		
7	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1969		
8	Кадастровая стоимость (руб.)	741546,14		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков) в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—		
10	Сведения о том, что объект является единым недвижимым комплексом (да/нет)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в [illegible]	—		
12	Сведения о правообладателе: [illegible] № [illegible] Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фонд [illegible] Собственник [illegible] Федеральным законом от 21 июля [illegible] № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", установленными на основании [illegible]			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия			
14	Особенности. Сведения об объекте длительного строительства [illegible]			
15	Сведения о кадастровых инженерах	—		
16	Дополнительные сведения			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных в общей [illegible]	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных путем [illegible]		
	16.3	Кадастровые номера объектов, [illegible]	—	
17	Характеристики государственной регистрации недвижимости [illegible]			

Инженер		З.Г. Антипова
[illegible]	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

М.П.

Генеральный директор

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №

Кадастровый номер

Масштаб 1:

Инженер

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Номер на плане	Условный номер части	Значения характеристик части здания (сооружения)			Описание характеристик части	Характеристики части
		общая	площадь	высота		
1	—	—	кв. м	—	—	Для прочих видов использования

Инженер
(должность уполномоченного лица)
(подпись)
А.Б. Аксенов
(инициалы, фамилия)

М.П.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Генеральный директор
Еврецкий В. В.

КОПИЯ ВЕРНА

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

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

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для размещения зданий.
Площадь: 221 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, 28

Кадастровый (или условный) номер:
03:24:023201:0239

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/155/2010-390

Регистратор: / Бахаева Е. В. /

03-АА 006507

Генеральный директор
Еременко В. В.

КОПИЯ ВЕРНА

Управление Росреестра по Республике Бурятия

(Наименование органа регистрации прав, осуществляющего ведение государственного кадастра недвижимости)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

«28» февраля 2020г. № 99/20-316871

В. 1

1	**Кадастровый номер** 03:24:023201:0238	2	Лист № 1	3	Всего листов 2

Общие сведения

4. Предыдущие номера 03:24:023201:0115

5. Наименование участка: Землепользование 6.

7. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Наименование ориентира: Здание, почтовый адрес ориентира - Бурятия Респ., г. Улан-Удэ р. Железнодорожный ул. Красноармейская, дом 28

8. Категория земель:

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-----	весь	-----	-----	-----	-----	-----	-----

9. Разрешенное использование /назначение/: Для размещения зданий

10. Фактическое использование /характеристика деятельности/ -----

11. Площадь: 182 ± 4,72 кв.м 12. Нормативная цена: ----- 13. Кадастровая стоимость 392193,62 руб 14. Базовая ставка арендной платы: -----

15. Сведения о правах: -----

16. Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует минимальным размерам.

17. Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением

18. Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок

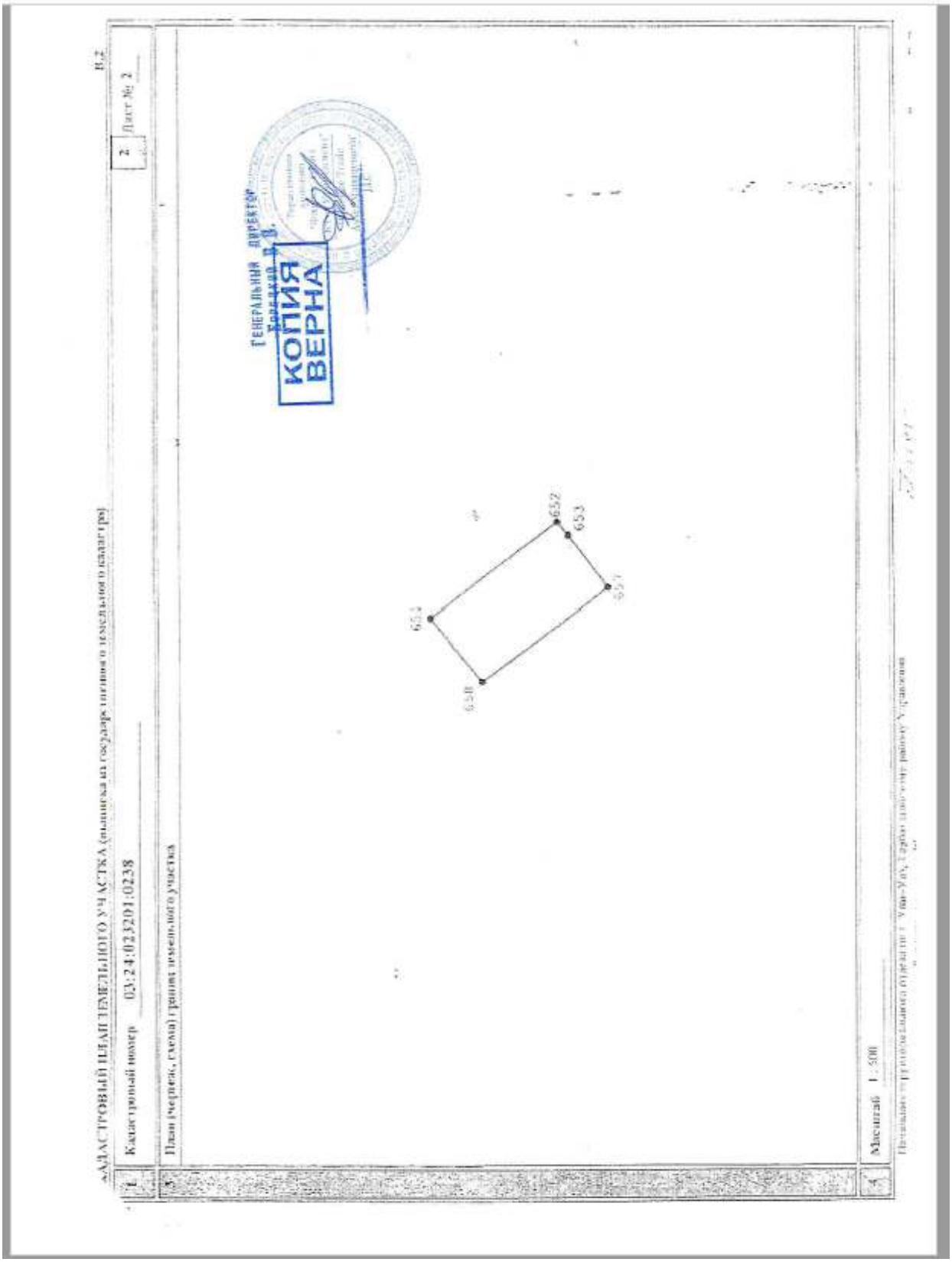
18.1 Регистрационный номер документов в ОКУ: 24/06-210571

18.2 Номера образованных участков: 03:24:023201:0238, 03:24:023201:0239

18.3 Номера ликвидируемых участков: 03:24:023201:0115

Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тарбагатайскому району Управления Росреестра по РБ

Должность М.П. подпись Ярушина Л. В. Фамилия И.О


КОПИЯ ВЕРНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Лист № 2
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Кадастровый номер 02:24:023201:0238
План (чертеж, схема) границ земельного участка
Масштаб 1:500
652
653
651
650
654

Генеральный директор
Еврецкий В.В.

КОПИЯ ВЕРНА

Управление Росреестра по Республике Бурятия

(Наименование органа регистрации, осуществляющего государственный кадастровый учет недвижимости)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

«25» февраля 2006г № 24/06-9168/2

1	Кадастровый номер 03:24:023201:0239	2 Лист № 1	3 Всего листов 2

Общие сведения

4 Предыдущие номера 03:24:023201:0115

6 Наименование участка: Землепользование

7 Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Наименование ориентира Здание, почтовый адрес ориентира - Бурятия Респ, г. Улан-Удэ в, Железнодорожный ул, Краснодамбейская, дом 28

8 Категория земель:

8.1 Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2 ----	весь	----	----	----	----	----	----

9 Разрешенное использование /назначение/: Для размещения зданий

10 Фактическое использование /характеристика деятельности/ ----

11 Площадь: 221 ± 5,20 кв.м

12 Нормативная цена: ----

13 Кадастровая стоимость 476235,11 руб

14 Базовая ставка арендной платы: ----

15 Сведения о правах: ----

16 Особые отметки: Периметр земельного участка соответствует материальным межевиям.

17 Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением

18 Дополнительные сведения для регистрации сделок, в результате которой образован земельный участок

18.1 Регистрационный номер документов в ОЕМ: 24/06-2105/1

18.2 Номера образованных участков: 03:24:023201:0238, 03:24:023201:0239

18.3 Номера аннулируемых участков: 03:24:023201:0115

Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тарбагатайскому району Управления Росреестра по РБ

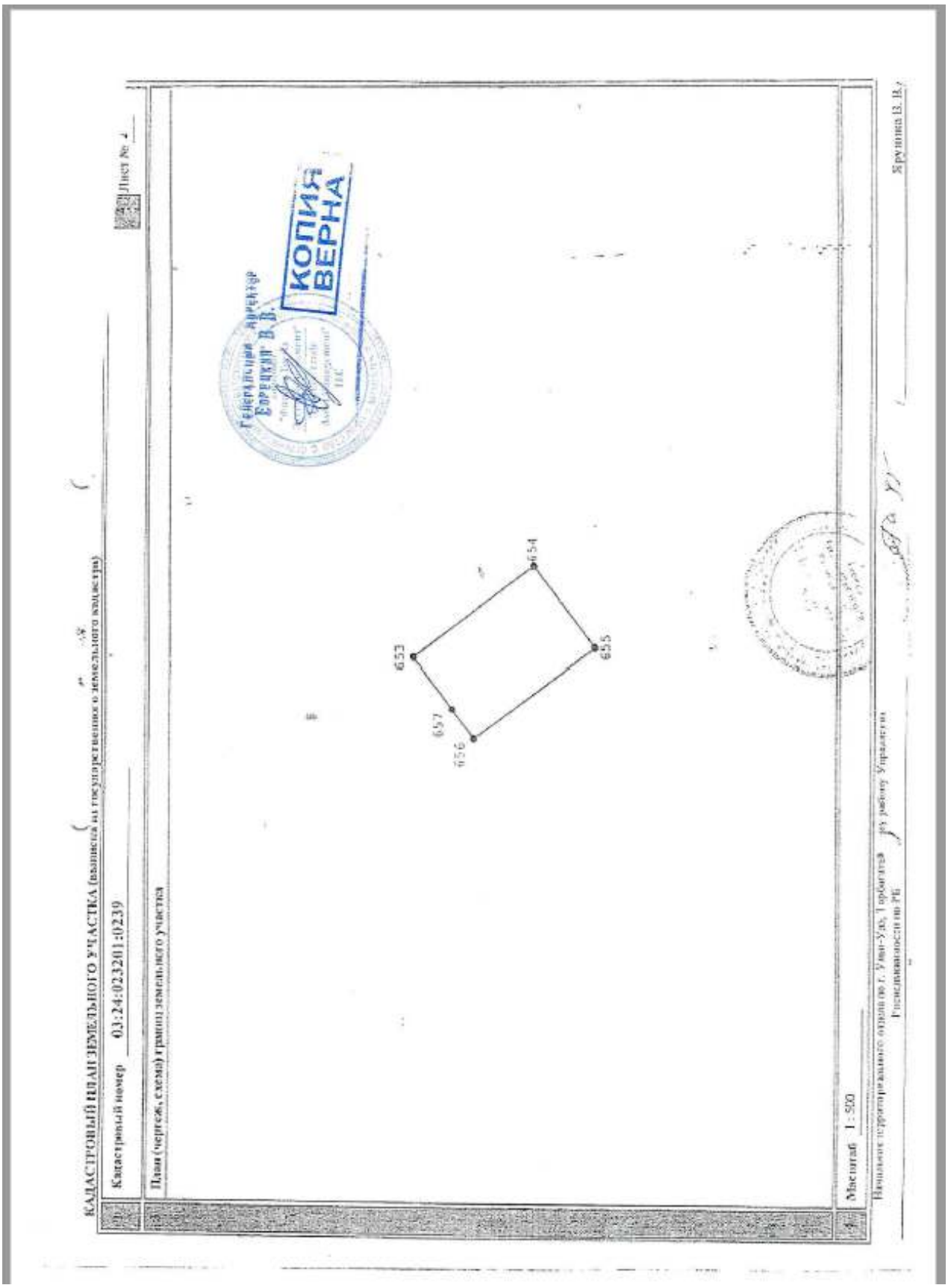
Должность

М.П.

подпись

Ярушина В.В.

Фамилия И.О



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

Лист № 1

Кадастровый номер 03:24:023201:0239

План (чертеж, схема) границ земельного участка

654

653

655

657

656

Генеральный директор Бородкин В. В.

КОПИЯ ВЕРНА

Масштаб 1:500

Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тарбагатай и по району Управления Росреестра по РБ

Ярутина Н. В.

Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия

Генеральный директор

КОПИЯ ВЕРНА

Технический паспорт

на нежилое здание

наименование гараж
(основное назначение)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
нужное подчеркнуть

Регион Бурятия
район Железнодорожный
город Улан-Удэ
по улице Красноармейская № 28

Инвентарный номер	567					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта «13» 07 2005 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «Байкал-Мост»	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по Республике Бурятия	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

М.П.

Филиал по Республике Бурятия

(Реестровый №_____)

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля в праве участия общей собственности	Подпись лица, ответственного за правильность записи
уч 16.06.05г.	ООО «Байкал-Мосто»	Свидетельство о государственной		
рег 30.12.99г.		регистрации права от 30.12.1999г.		
		33 А № 017056		

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Нежилая площадь				
По документам	Фактически	Застроенная	Незастроенная	Арендованная	прочая	брутт	этажность
		186.2					

III. Благоустройство здания – кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление					Центральное электроснабжение	Водоразбор			Газоснабжение		Лифты (шт.)		
		От ТЭЦ	От групповой квартальной котельной	От собственной котельной	От АТП	печное	электробат.	Центральное горячее водоснабж.	С ванными. Горячим водоснабж.	С газовыми колонками	С проточными колонками	Центральное газоснабжение	Баллонное газ.	грузовые	пассажирские
		152.4											153.2		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЗОРЕЦКИЙ В.Д.
КОПИЯ ВЕРНА

VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литер: В Год построек: 1995 Число этажей:

Группа капитальности: Высота внутренней отделки:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (хорошее, требующее ремонта и т.п.)	Удельный вес по таблице 1	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ в %	% износа с гр. 7 х гр. 8 / 100	Текущий ремонт	Капитальный ремонт
Фундаменты	Сетчатые блоки	хорошее				5			
Стены наружные и внутренние б) перегородки	кирпичные	хорошее				5			
Перекрытия: Чердачное	железобетонное	хорошее				5			
Перекрытия: Междуэтажное									
Перекрытия: подвальное									
Крыша	стальная кровля	хорошее				10			
Полы	цементированные	хорошее				5			
Проемы: Оконные	двойные глухие	хорошее				10			
Проемы: Дверные	простые	хорошее				10			
Внутренняя отделка	побелка	хорошее				10			
Печные, плитные									
Сети горяч. и хлодн. водоснабжения и канализации: Внутренние		хорошее				10			
Сети горяч. и хлодн. водоснабжения и канализации: канализ.									
Сети горяч. и хлодн. водоснабжения и канализации: Кондиционер									
Сети горяч. и хлодн. водоснабжения и канализации: Горячая вода									
Сети горяч. и хлодн. водоснабжения и канализации: Пар									
Сети горяч. и хлодн. водоснабжения и канализации: электричество									
Сети горяч. и хлодн. водоснабжения и канализации: Радио									
Сети горяч. и хлодн. водоснабжения и канализации: Телефон									
Сети горяч. и хлодн. водоснабжения и канализации: вентиляция									
Сети горяч. и хлодн. водоснабжения и канализации: Лифты									
Прочие работы	смотровая яма	хорошее				5			
		Итого:	100%						

Процент износа (гр.9) х 100

Процент износа приведенный х 100 по формуле удельный вес (гр.7) 8 %

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ВОРЕЦКИЙ В. В.

КОПИЯ ВЕРНА

Использование: тоже

Количество мест (мощность)

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

Литера на плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь кв.м.	Высота (м)	Объем куб.м.
В	Основное	18.85*9.88	186.2	4.1	745

Генеральный директор
Сергеевич В.В.

КОПИЯ ВЕРНА

Наименование конструктивных элементов	Литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	Литера	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	Литера	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Внутренние работы												
Внешние работы												
Итого:												

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	Литера	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	Литера	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Внутренние работы												
Внешние работы												
Итого:												

С. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей в ценах 1969 г.

Наименование здания и его частей	№ таблицы	Показатели	Стоимость измерения	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: Уровень	Группа	Климатич. район			Стоимость измерения с поправкой	Количество (объем в куб., площадь в кв.м.)	Восстановит. Стоимость в руб.	% износа	Действит. Стоимость
Основное										715	245358	6	210637

КОПИЯ ВЕРНА

Экспликация к плану строения

Улица 2-Красноармейская дом № 28

Литера	Этаж	Номера на плане	Номера по порядку	Назначение помещения	Площадь помещения: общая полезная	жилая	подсобная				Внутренняя высота
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1	гараж	[illegible]	152.[illegible]					[illegible]

Генеральный директор
Волынкин В.В.

КОПИЯ ВЕРНА

Конструктивные элементы	Литера Н	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Д	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Е	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого:		100	X			100	X			100	X
Формулы для подсчета площади и объема											

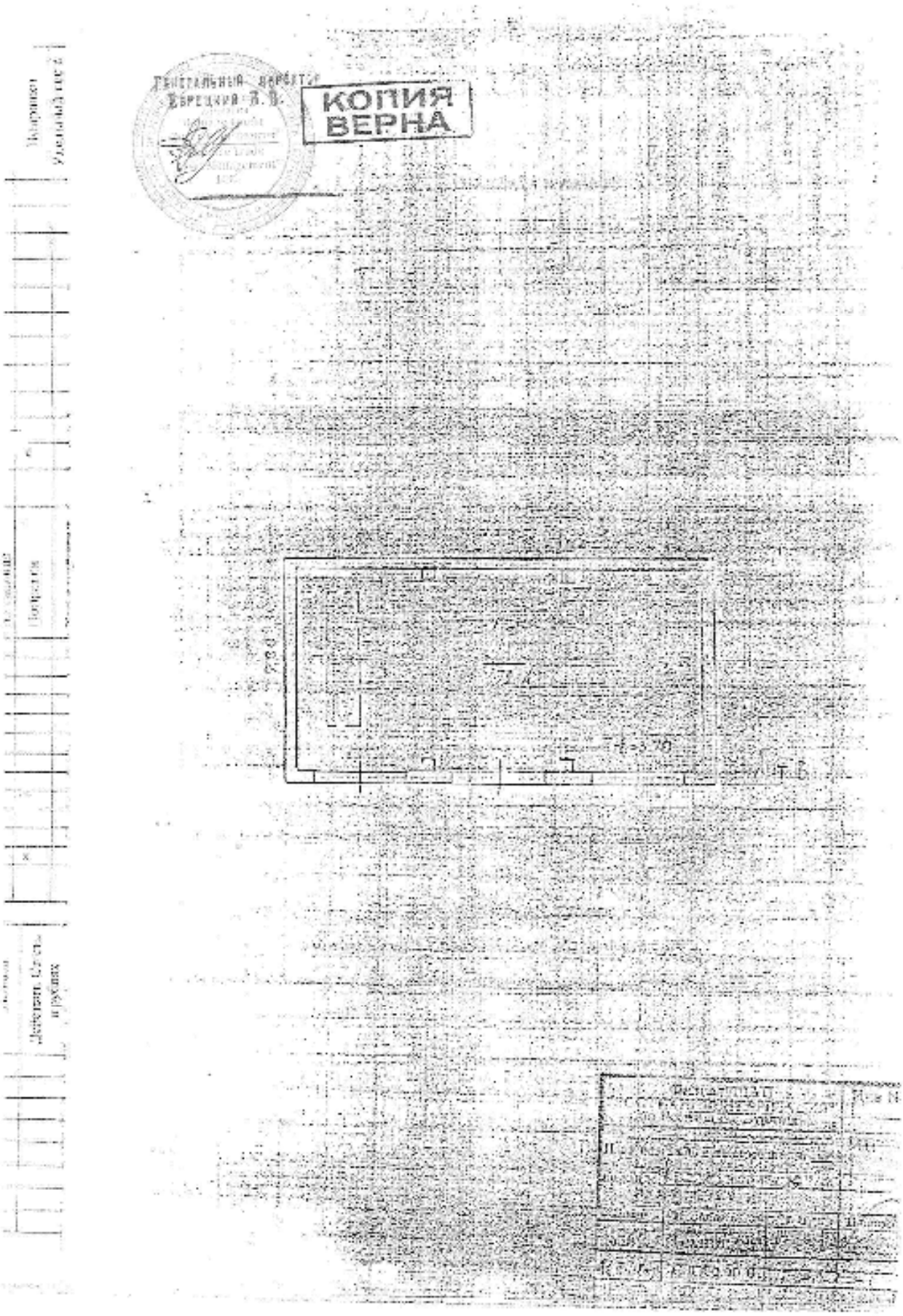
Наименование конструктивных элементов	Литера Н	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Е	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого:		100	X			100	X			100	X
Формулы для подсчета площади и объема											

XII. Исчисление стоимости служебных построек по ценам 01.01.96

Литера	Наименование построек	Необходимая	По таблице	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: Удельный вес	Климатич. район			Стоимость измерителя с поправками	Кол-во измерителей, площадь, объем	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость с износом

Генеральный директор
Дорецкий В.В.

КОПИЯ ВЕРНА


КОПИЯ
ВЕРНА

Наименование элемента	наружной		Длина (м)	Ширина, высота	Площадь	Коэффициент	по таблице	Измерит	Ст-ть единицы по таблице	Поправка коммитет.р	Восстановит ст-ть с р/у	% износ	Действительная ст-ть с р/у

XIV. Общая стоимость (в руб.)

Данных учета года	Основные средства		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
01.01.99.	2463968	2306617					2463968	2306617

«10» 03 2005 г. Исполнил Мелехин С.С.

«12» 03 2005 г. Проверил Бутушкина И.С.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«12» 03 200 г.	«__» ____ 200 г.	«__» ____ 200_ г.
Обследовал	Ильина И.С		
Проверил			

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Борщенко Е.В.

КОПИЯ ВЕРНА

К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в организацию, осуществляющую регистрацию и учет объектов недвижимости , для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происходящих изменений здания обследуются каждые пять лет.

Генеральный директор
Евлецкий В.В.

КОПИЯ ВЕРНА

Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия

Генеральный директор

КОПИЯ ВЕРНА

Технический паспорт

на нежилое здание

наименование гараж
(основное назначение)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
нужное подчеркнуть

Регион Бурятия
район Железнодорожный
город Улан-Удэ
по улице Красноармейская № 28

Инвентарный номер	567					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта «13» 07 2005 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «Байкал-Мост»	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по Республике Бурятия	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

Филиал по Республике Бурятия для документов

М.П.

I. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующ правильность зап
уч.16.06.05г.	ООО «Байкал-Мост»	Свидетельство о государственной		
рег.30.12.99г.		регистрации права от 30.12.1999г.		
		03 А № 017055		

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
По документам	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	прочая	грунт	отмостки
		227.5					

III. Благоустройство здания – кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабж	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты (шт.)		
		От ТЭЦ	От групповой квартальной котельни	От собственной котельни	От АТВ	печное	электрообог.		С шторами, Горячим водоснабж.	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом		пассажирские	грузовые	
		187.9												187.9			

Генеральный директор
Еврецкий В.В.

КОПИЯ ВЕРНА

IV. Общие сведения

Назначение гараж

Использование тоже

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь кв.м.	Высота (м)	Объем куб.м.
Б	Основное	18.30*12.43	227.5	3.85	876

Генеральный директор
Борецкий В.В.

КОПИЯ ВЕРНА

VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера Б - Год постройки 1969 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние(осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельного веса по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр элементов, %	Износ в %	% износа в стр. гр.7хгр.8/100	Текущ. изн. Износ элемента
Фундаменты	железобетонный	хорошее				20		
а)Стены наружные и внутренние	кирпичные	удовл.				25		
б) перегородки	кирпичные							
Перекрытие: Чердачные	железобетонное	хорошее				20		
Перекрытие: Междуэтажные								
Перекрытие: подвальные								
Крыша	мягкая кровля	удовл.				30		
Полы	бетонные	хорошее				20		
Проемы: Оконные	двойные глухие	удовл.				25		
Проемы: Дверные	филенчатые, простые	удовл.				25		
Внутренняя отделка	побелка	хорошее				20		
Наружная отделка								
Санитарно и электронно-технические устройства: отопление	да	удовл.				30		
водопровод								
Канализац.								
Гор.водосн								
Ванны								
Электричеств.	да							
Радио								
Телефон								
Вентиляция								
Лифты								
Прочие работы	смотровая яма	хорошее				10		
		Итого:	100%					

Процент износа (гр.9) х 100

Процент износа приведенный к 100 по формуле удельный вес(гр.7) 23 %

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евреецкий Н.В.

КОПИЯ ВЕРНА

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	Литера	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	Литера	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Столярные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы и изделия												
Итого :												

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	Литера	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	Литера	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Столярные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого :												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей в ценах 01.01.99.

Литера	Наименование здания и его частей	№ объекта	Инвентарная	Ст-ть измерения	Поправки к стоимости (коэффициенты) на : Удельный	Группа	Климатич. район				Ст-ть измерения с поправкой	Кол-во (объем куб., площадь кв.)	Восстановит. Ст-ть в руб.	% износа	Действит. Ст-ть
	Основное											876	316642	23	243814

Генеральный директор
Горелкин В.В.

КОПИЯ ВЕРНА

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивный элементов	Литера Н	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Эл.освещение											
Прочие работы											
Итого :		100	X			100	X			100	x
Формулы для подсчета площади и объема											

Наименование конструктивный элементов	Литера Н	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера Н	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Эл.освещение											
Прочие работы											
Итого :		100	X			100	x			100	x
Формулы для подсчета площади и объема											

XII. Исчисление стоимости служебных построек в ценах 01.01.99.

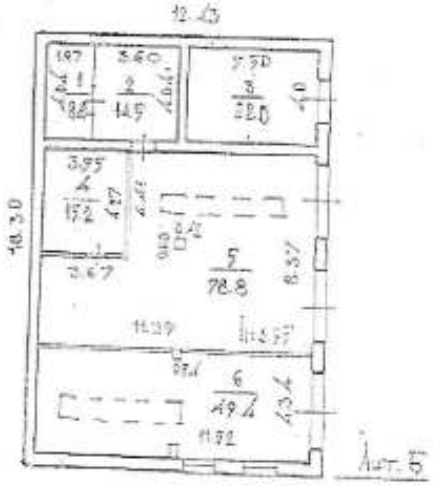
Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Ст-ть измерения по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на : Удельный вес	Климатич. район				Ст-ть измерения с поправками	Кол-во(объем-м.куб., площадь-м.кв.)	Восстановительная ст-сть в рублях	% износа

Генеральный директор
Городский В.В.

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор
Бабенко В.В.

КОПИЯ ВЕРНА



Лист 5

Дата	Исполнитель	Подпись
5.07.05	Техник	
12.07.05	Инженер-техн.	

Экспликация к плану строения

Улица Красноармейская дом № 28

Дата записи	Литер на плану	Этаж	№ помещения	№ комнаты на плану	Назначение помещения	Площадь помещения: общая помещения	основная	вспомогат.				Внутренняя высота помещения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
13.05.05г.	Б	1		1	склад	8,0	8,0					3,55
				2	склад	14,5	14,5					
				3	электрощитовая	22,0	22,0					
				4	мастерская	15,2	15,2					
				5	гараж	78,8	78,8					
				6	гараж	49,4	49,4					
					Итого:	187,9	187,9					

Генеральный директор
Висковский В.В.
КОПИЯ ВЕРНА

XIII. ограждения и сооружения(замощения) на участке

Внутренняя высота помещения	Лестра	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	размеры: Длина (м)	Ширина, высота	Площадь на 3	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Ст-ть измерения по таблице	Поправки по ценовому району	Восстановительная ст-сть в рублях	% износа	Действительная ст-сть в рублях
13														
3.55														

XIV. Общая стоимость (в руб.)

ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
01.01.99.	316642	243814					316642	243814

«13» 07 2005 г Исполнил Молодин С.С.

«13» 07 2005 г. Проверил Чугунова Н.П.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«13» 07 200 г.	«__» ____ 200_ г.	«__» ____ 200_ г.
Обследовал	Ильина И.С.		
Проверил			

Генеральный директор

КОПИЯ ВЕРНА

К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в организацию, осуществляющую регистрацию и учет объектов недвижимости , для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые пять лет.

Генеральный директор
Еврецкий В.В.

КОПИЯ ВЕРНА

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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 Сострахованники 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 – Сострахованник 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 – Сострахованник 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 Сострахованником 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 Сострахованника 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» июля 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 Страхователю 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, происшедшие 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 Сострахованниками 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 получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Сострахованников: _____
(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»)

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19840B4FC0024

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – БАДМАЦЫРЕНОВА ЦЫЖИГМА АЮРОВНА

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Страховая премия
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	**2 550 руб. 00 коп. (Две тысячи пятьсот пятьдесят рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,085 %**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «28» октября 2019 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «21» октября 2019 г.**	**по «20» октября 2020 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: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, 28

От имени Страховщика:_____ **/А.А. Синько/**

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ ***Дата выдачи 21/10/2019 г.***

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 20840B4FC0014

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА ИНФО»

Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, Блок Е, офис 308

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия	
5 000 000 (Пять миллионов) рублей	**4 000 (Четыре тысячи) рублей**	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,08%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	**Единовременно до «25» июня 2020 года**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «20» июня 2020 г.**	**по «19» июня 2021 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (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).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 – Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту – заявление на страхование) – на 6 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключит трудовой договор, от «15» мая 2019 года САО «ВСК».

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552,г. Москва, ул. Островная, д.4
Бурятский филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, 28.

От имени Страховщика:
_____/А.А. Синько/
М.П.

Место выдачи страхового полиса: г. Улан-Удэ Дата выдачи «17» июня 2020 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 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003378-1 «13» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне

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

от «13» февраля 2018 г. № 48

Директор А.С. Бункин

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

002153-КА1

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

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.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

(ФИО физического лица полное наименование организации)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

(ФИО полностью)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15 октября 2020 г.
Дата составления выписки 15 октября 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра _____ В.В. Зюриков

(подпись)

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы экспертных институтов (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

Балгозиевой Цаганы Аюровны

в том, что Балгозиева Цаган Аюровна

является членом РОО и включена(а) в реестр с 04 декабря 2007 г. за регистрационным номером 01083

Добровольно приостановила право осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановлено право осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

Иные сведения, предусмотренные частью 6 статьи 4 Федерального закона «О саморегулируемых организациях оценщиков»:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Сделка инфо" (1001 026499191)

Стаж в области оценочной деятельности: 12 лет

Образование: 18 лет

Информация о полном образовании, месте профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:
1. Диплом ЛИП 910028 от 27.05.2008 ФГОУ ВПО "ВГСХА им. В.Р. Филиппова" (специалист в области оценки)
2. Диплом ЖДВС 0556107 от 17.05.2019 Европейский университет (бакалавр)

Сведения о результатах проверок РОО, проведенных саморегулируемой организацией:
1. Плановая, 06.10.2011 - 06.02.2012, выездная проверка. Решение №5071, результат: Пройдена
2. Плановая, 16.10.2015 - 20.10.2015, выездная проверка. Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена
3. Плановая, 20.11.2018 - 20.11.2018, выездная проверка. Протокол Совета РОО №137 от 21.10.2013 г., результат: Пройдена

Взнос в компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., единовременно за полное членство в организации

Информация о наличии актов в дисциплинарных производствах: По состоянию на 12.09.2019 подтверждение дел по жалобам на действия члена РОО в адрес в некоторых саморегулируемых организациях об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве саморегулируемой организации. В РОО отсутствует информация о фактах снижения средств на компенсационном фонде, а также причинения ущерба лицам, заинтересованным в результате нарушения обязательных стандартов оценки, стандартов и правил осуществления оценочной деятельности, установленных саморегулируемыми организациями оценщиков.

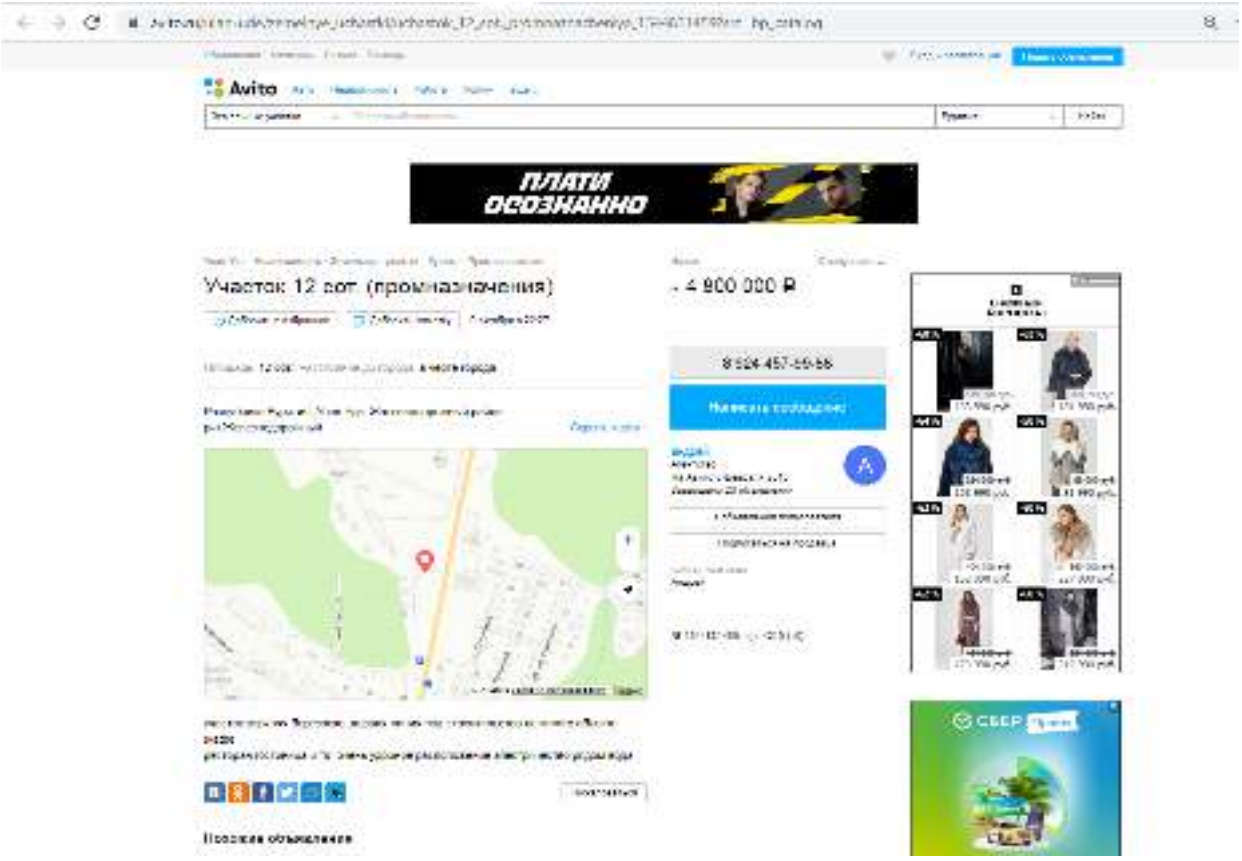
Данная выписка действительна по состоянию на 12 сентября 2019 г.

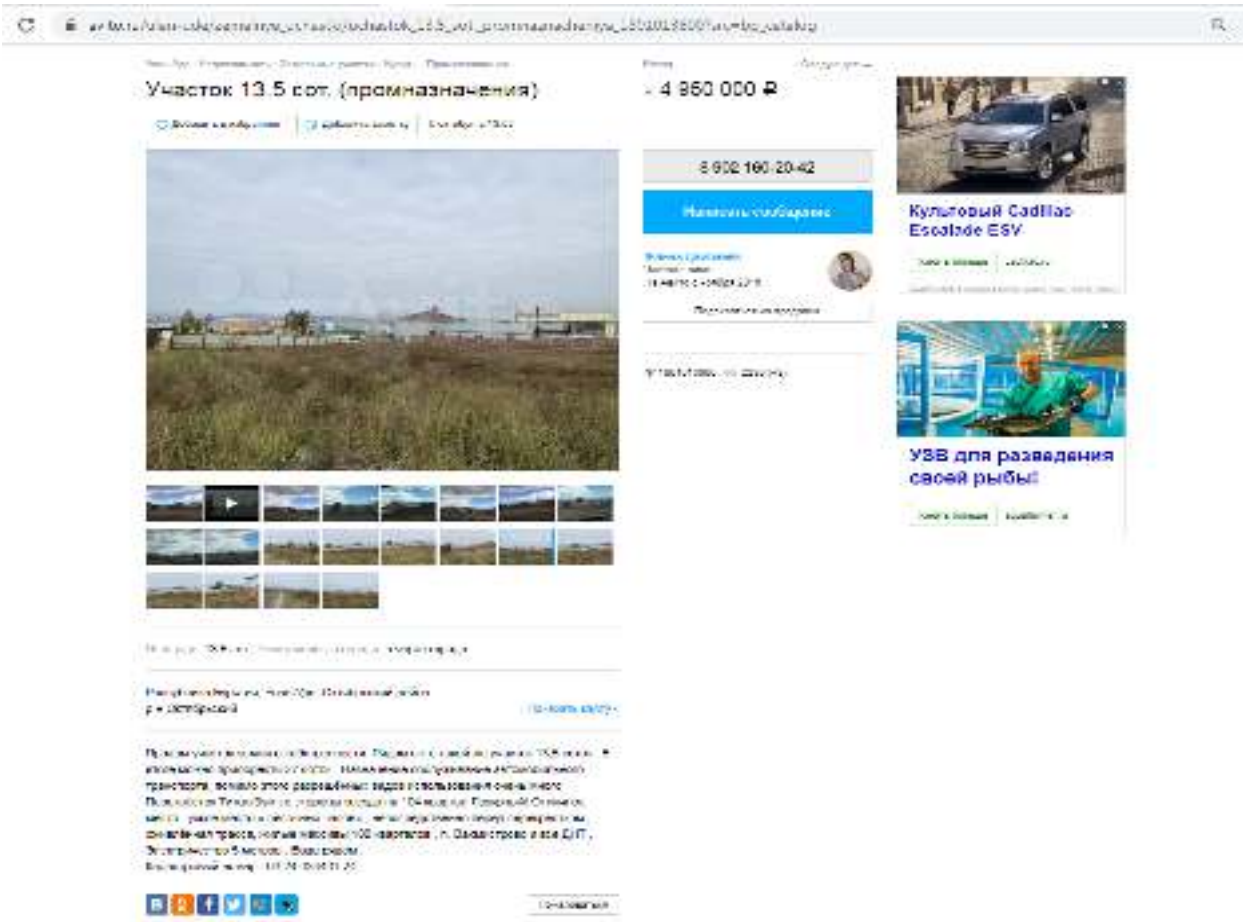
Дата формирования выписки: 12 сентября 2019 г.

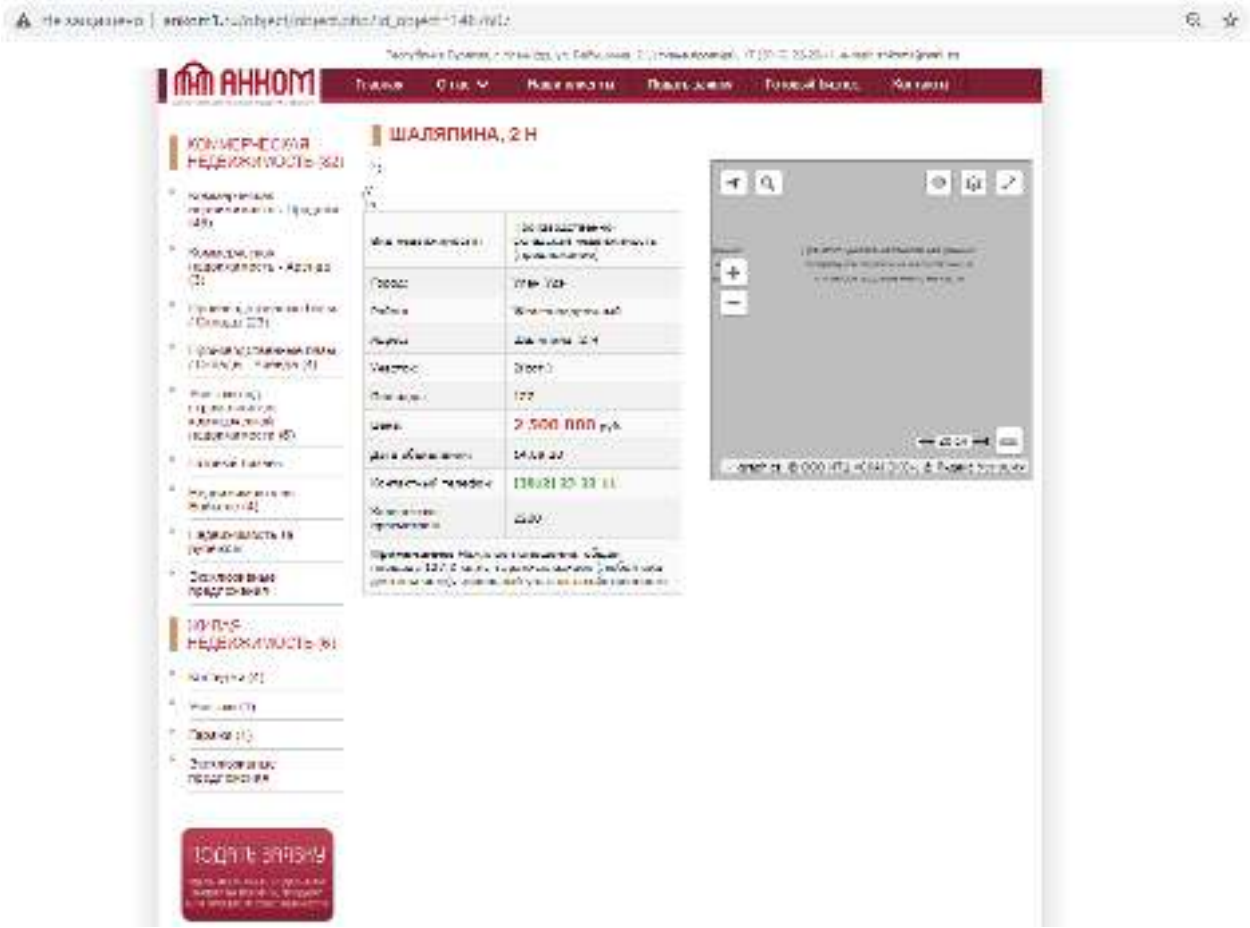
Исполнительный директор С.Д. Заикин

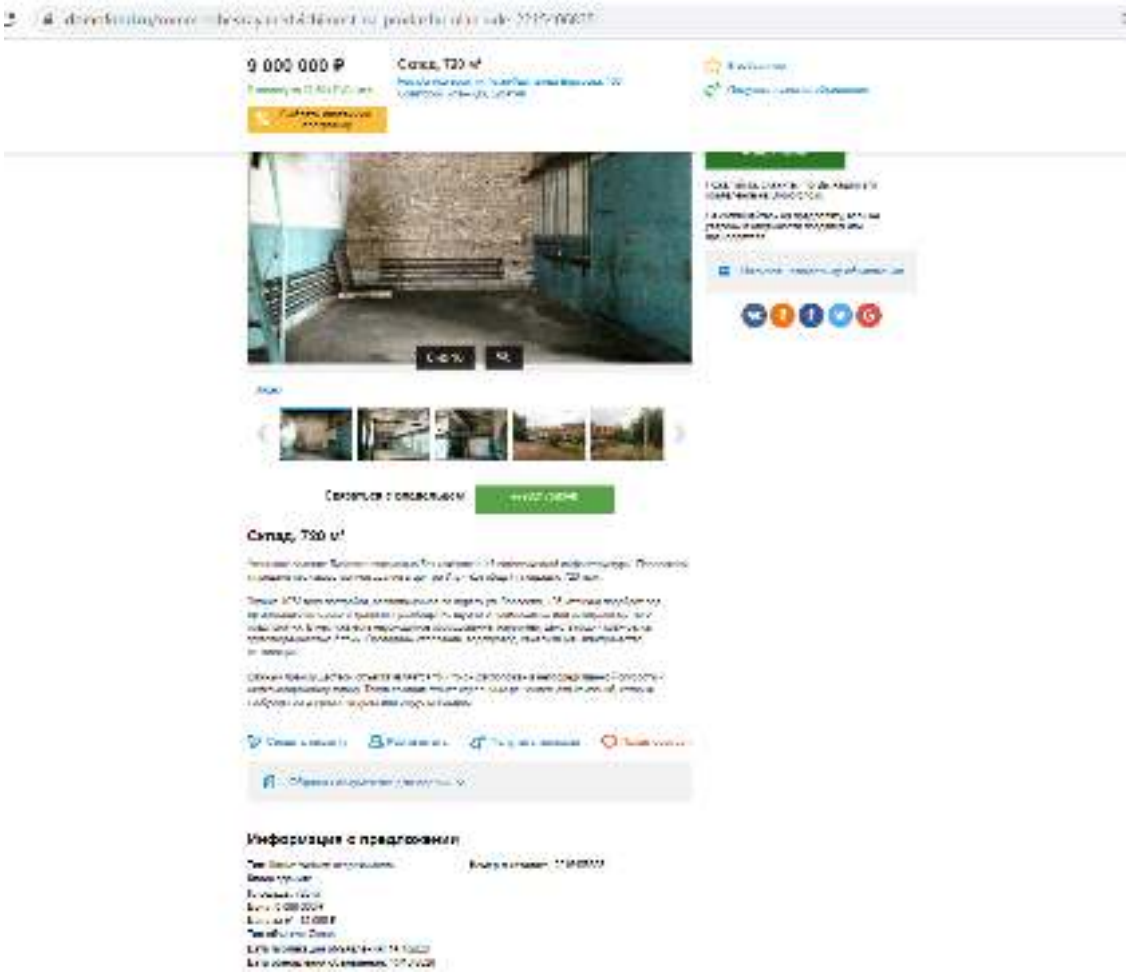
М.П.

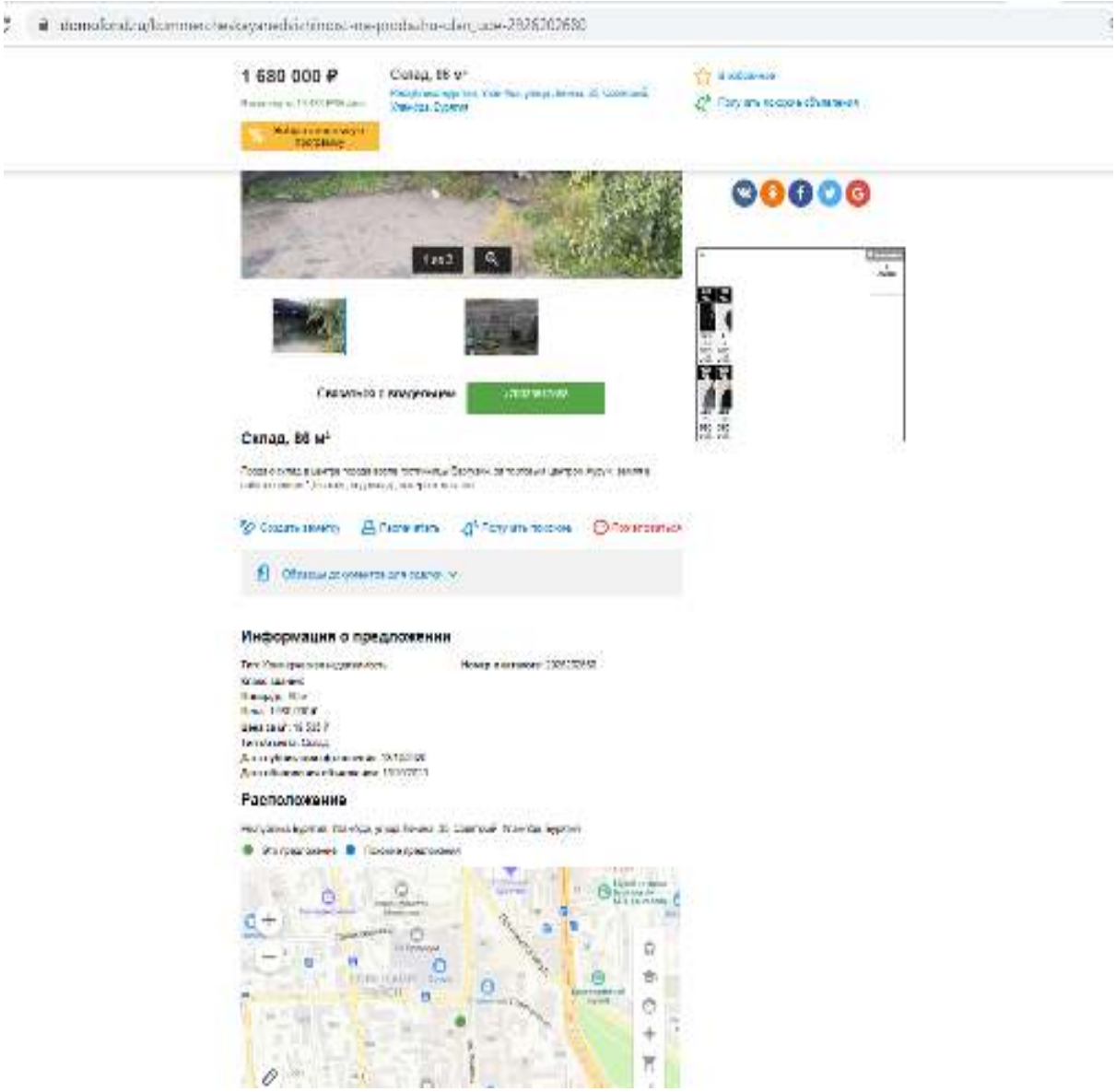
Информация об объектах Аналогах






АНКОМ
ШАЛЯПИНА, 2 Н
2 500 000 руб.


9 000 000 ₽
Склад, 720 м²
Информация о предложении


1 680 000 ₽
Склад, 86 м²
Склад, 86 м²
Информация о предложении
Расположение