



# 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 № 347-4/20

Об оценке справедливой стоимости жилого дома с земельным участком расположенных по адресу: Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая , дом. 23.



Дата оценки: 20 октября 2020 г.

Дата составления отчета: 23 октября 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.

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 № 347-4/20

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
1	03:09:000000:4108	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Посольское, ул. Новая, дом № 23.	Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 103,4 кв.м. Инвентарный номер: 13868-2. Литера: А. Этажность: 2
2	03:09:420136:14	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Посольское, ул. Новая, д. 23.	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – для индивидуального жилищного строительства. Площадью: 1497 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.** Результаты определения справедливой стоимости объекта оценки представлены в разделе «Основные Факты и Выводы», а методология расчетов в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

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

**Дата обследования (осмотра) объекта оценки:** в условиях пандемии , и режима ограничений, осмотр объекта не производился, фотоматериалы 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, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая , д. 23, составляет на дату оценки с учетом округления:

**13 690 000**  
**(тринацать миллионов шестьсот девяносто тысяч ) рублей**

В том числе :



№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	03:09:000000:4108	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Посольское, ул. Новая, дом № 23.	Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 103,4 кв.м. Инвентарный номер: 13868-2. Литера: А. Этажность: 2	11 370 000
2	03:09:420136:14	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Посольское, ул. Новая, д. 23.	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – для индивидуального жилищного строительства. Площадью: 1497 кв.м.	2 320 000

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 изменениими №15-П от 05.07.2016 г.); 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 общероссийской общественной организации “Российское общество оценщиков” (AC РОО 2015). Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19, представленные Экспертный совет.

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

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

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Оценка инфо»



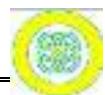
Ц.А. Бадмацыренова

23 октября 2020 г.



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>2</b>
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>5</b>
1.1 Задание на оценку .....	5
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	8
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	10
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
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 .....	13
2.3 Описание местоположения и окружения объекта оценки , а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества .....	14
2.4.Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	18
<b>3. 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>18</b>
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в мире .....	19
3.2. Анализ социально-экономического положения в Российской Федерации .....	19
3.3. Анализ политического и социально-экономического положения Республике Бурятия.....	21
3.4. Анализ рынка жилой недвижимости на Байкале .....	23
<b>4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>28</b>
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	28
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода .....	29
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	29
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ Справедливой СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>29</b>
5.1 Расчет справедливой стоимости жилого дома с земельным участком в рамках затратного подхода ....	29
5.1.1. Определение справедливой стоимости земельного участка.....	30
5.2. Определение справедливой стоимости жилого дома .....	33
6. Согласование результатов расчетов различными подходами .....	42
<b>7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....</b>	<b>44</b>
<b>8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....</b>	<b>45</b>
Перечень использованных при проведении оценки данных .....	45
Перечень используемых источников информации.....	45
Приложение 1 Фотографии объекта оценки .....	46
Приложение 2. Копии документов Заказчика.....	55
Приложение 3. Копии образовательных документов Оценщика .....	70



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица 1. Основные факты и выводы

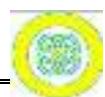
Номер Отчета об оценке	347-4/20 от 23.10.2020 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 35 от 13.10.2020 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг
Краткое описание Объектов недвижимого имущества	Жилой дом общей площадью 103,4 кв.м., земельный участок площадью 1497 кв.м. расположены по адресу: Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, д.23.
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»
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 Выписки из ЕГРН от 28.03.2017г. ( Кадастровый номер: 03:09:420136:14) - Копия выписки из ЕГРН от 27.03.2017г. (кадастровый номер: 03:09:000000:4108. - Копия технического паспорта от 20.08.2018г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	13 690 000 рублей, в том числе рыночная стоимость земельного участка 2 320 000 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	13 690 000 рублей, в том числе рыночная стоимость земельного участка 2 320 000 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

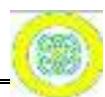
Согласно заданию на оценку № 35 от 13.10.2020 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, д. 23
Тип (вид) объекта оценки	Недвижимое имущество
Объекты недвижимости подлежащие оценке	Недвижимое имущество расположенное по адресу : Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, д. 23. В составе: - Жилой дом общей площадью 103,4 кв.м. Этажность 2. - Земельный участок площадью 1497 +/-17 кв.м. категория земель- Земли населенных пунктов , для индивидуального жилищного строительства.
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения	Доверительное управление



правами третьих лиц	
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемые объекты оценки представляют собой земельный участок и жилой дом.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Земельный участок площадью 1497 кв.м. категория земель - Земли населенных пунктов , для индивидуального жилищного строительства. Участок ровный, огорожен помимо улучшения жилого дома имеет дополнительные постройки гараж, баня. Жилой дом площадью 103,4 кв.м. с учетом всех дополнительных построек в виде веранд и т.д. год постройки 2008 г. этажность 2. Физическое состояние хорошее, отделка люкс, сделан ремонт напольных покрытий, а так же капитальные работы по замене основного пола, и применение системы теплый пол.
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	<p>Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».</p> <p>Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения, указанные в Разделе 1.3 Отчета об оценке.</p>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оценка стоимости объекта оценки выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- без проведения специальных видов экспертиз: юридической –правового положения объекта, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической.</li> <li>- 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.</li> <li>- Исходя из изученных материалов, а именно документации предоставленной заказчиком, площадь дома считается по данным Технического паспорта , с учетом всех помещений прилегающих к основному строению. Таким образом принимаем для расчетов площадь 193,7 кв.м.</li> </ul> <p>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.</p> <p>2. Рыночная активность в условиях пандемии COVID-19 затронута во многих секторах. По состоянию на дату оценки считается, что для целей сравнения может придаваться меньший вес предыдущим рыночным данным для обоснования мнений о ценности.</p> <p>3. стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);</p> <p>4. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;</p> <p>5. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, Оценщик рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.</p> <p>Стоимость определяется на допущении, о том, что технические и физические свойства помещений в нормальном состоянии. Так как в условиях пандемии, осмотр было произвести невозможно , оценщик исходил из полученных фотоматериалов предоставленных Заказчиком.</p>



## 1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3 Сведения о Заказчике

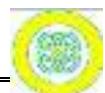
Заказчик	Основные сведения
<b>ЗАКАЗЧИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича, действующего на основании Устава
<b>РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА</b>	ООО «УК «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 <b>Ассоциации «Русское общество оценщиков»</b> 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	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11



юридического лица	
<b>Страховой полис</b>	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2020 г по 19 июня 2021 г. Страховой полис № 20840B4FC0014.

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

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

**Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы**

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

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

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

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

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

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

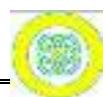
Оценщик разъяснил Заказчику цели и задачи оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

**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 жилой дом с надворными постройками с земельным участком, исходя из осмотра Оценщик основывается на том, что фактически объект оценки относится к жилому сегменту. Оценка производится по правоустанавливающим документам Заказчика.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

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.

Исходя из изученных материалов, а именно документации предоставленной заказчиком, площадь дома считается по данным Технического паспорта, с учетом всех помещений прилегающих к основному строению. Таким образом Оценщик принимает для расчетов площадь 193,7 кв.м.

Оценщики, участвовавшие в работе, исходили из того, что все исходные данные, использованные ими, 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.

#### **Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:**

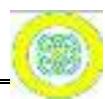
Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет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

#### **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);

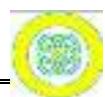
- Свод стандартов 2015 общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (АС РОО 2015)

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<sup>1</sup>. 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

<sup>1</sup> [http://minfin.ru/ru/perfomance/accounting/mej\\_standart\\_fo/docs/](http://minfin.ru/ru/perfomance/accounting/mej_standart_fo/docs/)



рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

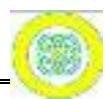
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

**Объекты оценки** - к ним относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является



необходимым условием для установления его стоимости. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

**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.

**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;

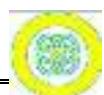
природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

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.

**Улучшения земельного участка** — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных



воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**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.

**Восстановительная стоимость** (ВС) строительства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается в текущих ценах на дату оценки без учета накопленного износа.

Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т.д.

**Стоимость воспроизведения** — затраты на строительство точной копии оцениваемого здания в текущих ценах на действительную дату оценки при использовании таких же строительных материалов, стандартов и проекта.

**Стоимость замещения** — затраты на строительство объекта одинаковой полезности в текущих ценах на действительную дату оценки с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Более предпочтительным является расчет стоимости «воспроизведения», поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого многими характеристиками. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий носит весьма субъективный характер.

**Полная восстановительная стоимость** (ПВС) — отражаемая в балансовой стоимости восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов (большой частью актуальна для активной части основных фондов).

## 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 Выписки из ЕГРН от 28.03.2017г. ( Кадастровый номер: 03:09:420136:14)
- Копия выписки из ЕГРН от 27.03.2017г. (кадастровый номер: 03:09:000000:4108).

#### Технические характеристики

- копия технического паспорта от 20.08.2013г.

Копии вышеперечисленных документов указаны в приложении к настоящему отчету.

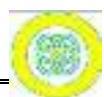
### 2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц

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

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

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

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного



ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (ст. 131 ГК РФ).

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

### **Состав Объектов оценки**

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

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

**Таблица 5**

Объект права	№ и дата выдачи свидетельства	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Жилой дом, назначение: жилое. Инвентарный номер: 13868-2. Литера: А. Этажность: 2	Выписка из ЕГРН от 27.03.2017г.	Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление
Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – для индивидуального жилищного строительства. Площадью: 1497 кв.м.	Выписка из ЕГРН от 28.03.2017г. * номер регистрации 03.09.420136.14-03/001/2017-4			Доверительное управление, номер регистрации -03.09.420136.14-03/001/2017-5

Существующие ограничения (обременения права) в выписках о государственной регистрации права зарегистрировано Доверительное управление согласно Выпискам из ЕГРН.

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.

### **2.3 Описание местоположения и окружения объекта оценки , а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества**

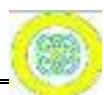
Оцениваемые объекты расположены по адресу: Россия, Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая , д. 23.

Кабанский район создан как административно-территориальная единица 26 сентября 1927 г.

Общая площадь – 13470 кв. км, что составляет около 4% территории Республики Бурятия. Население района - 59800 человек. 62 населенных пункта представляют 19 сельских и городских поселений Кабанского района.

Расстояние от административного центра с. Кабанск до г. Улан-Удэ составляет 113 км. По всей территории района проходят федеральная автомобильная трасса Москва-Владивосток и Восточно-Сибирская железнодорожная магистраль. Река Селенга делит район на две равные части, соединяет которые новый 774-метровый мост, самый протяженный в Бурятии.

Территория района расположена в красивой благодатной долине вдоль южного и юго-восточного побережья озера Байкал. Протяженность береговой линии озера от границы с Иркутской областью реки Снежной на юге - до мыса Облом на севере составляет 218 км. Пройдя путь от озера до отрогов хребта Хамар-Дабан, можно в течение одного дня побывать на прибайкальских террасах, в горно-лесном поясе, на «альпийских» лугах и в тундре. Река Селенга, вдаваясь в акваторию Байкала более чем на 30 км, образует дельту – уникальную систему бесчисленных проток и островов, благоприятную для нереста рыбы и гнездования птиц. Селенгинская дельта имеет международное значение как одна из ведущих орнитологических территорий Азии. Основная часть района относится к Центральной экологической зоне.



Климат резко-континентальный, среднегодовая температура составляет +0,3°.

**Таблица 6 Краткое описание местоположения объекта оценки**

Местоположение	Республика Бурятия, р. Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, дом № 23.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее, дом расположен вблизи озера Байкал. (150-200м)
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя общеобразовательная школа, детский сад, Дом культуры, библиотека, врачебная амбулатория, почтовое отделение, администрация сельского поселения. СПК "Рыболовецкая артель" Кабанский рыбозавод»
Экономическое местоположение	Кабанский район, Прибайкалье. С. Посольское.
Застроенность окружения	Окружение застроено жилыми домами
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилое

Схему расположения объекта оценки см. на Рис. 1.

К основным характеристикам местоположения можно отнести следующие факторы

- расположено вблизи озера Байкал.
- хорошие подъездные пути;
- наличие объектов социально-бытового назначения.

Все выше перечисленные факторы местоположения объекта оценки являются ценообразующими факторами.



Рис. 1 Локальное местоположение с. Посольское

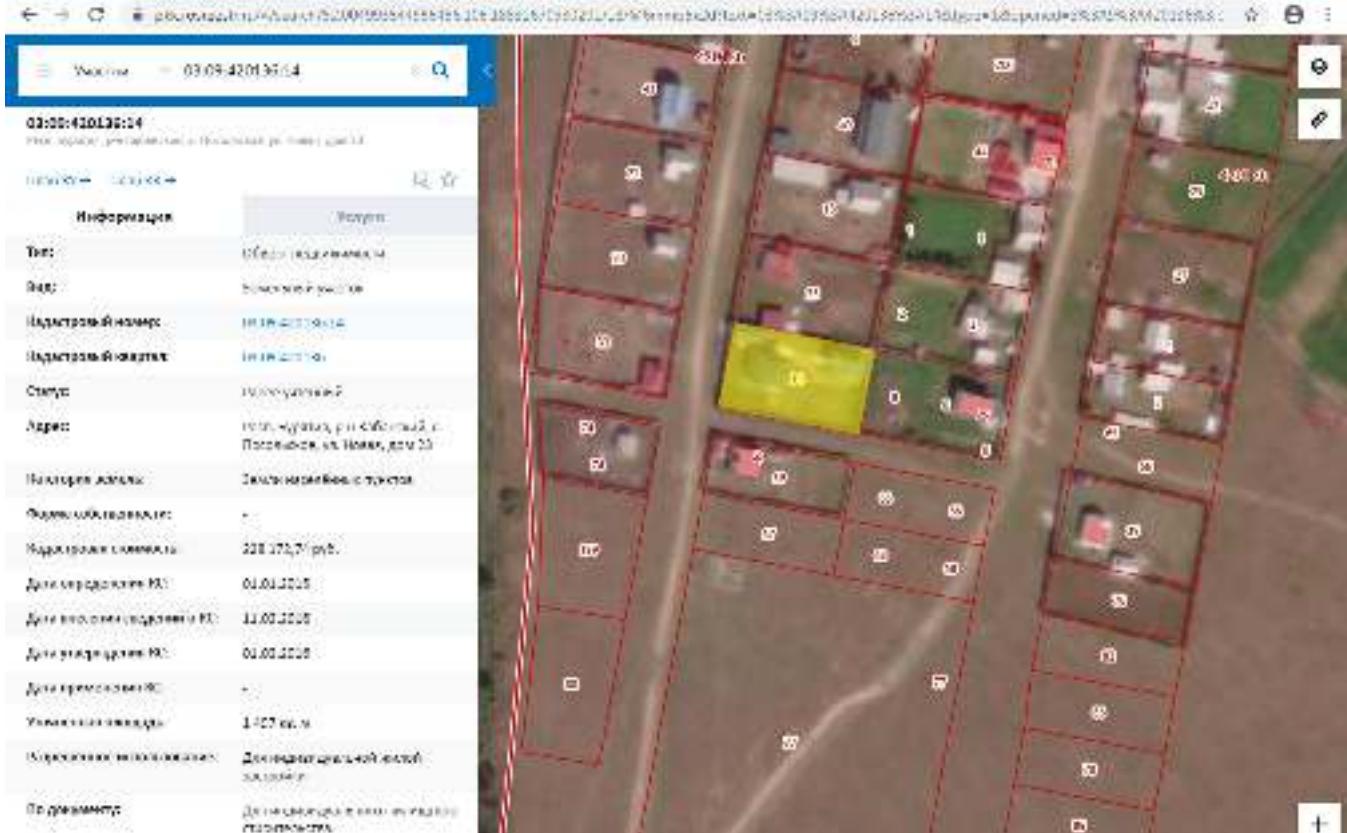


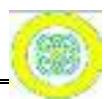
Рис.2. План земельного участка на публичной кадастровой карте

**Таблица 7 Описание земельного участка**

Местоположение	Республика Бурятия, р. Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, дом № 23.
Назначение	Для индивидуального жилищного строительства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	1497
Наличие улучшений	Надворные постройки, уличные насаждения (Голубые ели, плодово-ягодные, кустовые растения)
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 28.03.2017г.
Кадастровый номер	03:09:420136:14

**Таблица 8. Описание жилого дома**

Число надземных этажей	2
Число подземных этажей	-
Общая площадь кв.м.	103,4 кв.м согласно выписке ЕГРН , по данных технического паспорта и визуального осмотра, для расчетов принимается площадь равная 193,7 кв.м.
Материал фундамента	Бетонный
Материал стен	Деревянные, Кирпичные ( основной материал кирпич)
Материал перекрытий	Деревянные
Перегородки	Деревянные, стеклопакет
Материал оконных проемов	ПВХ
Материал дверных проемов	Металлические, ПВХ
Год постройки	2008
Коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (скважина)
Состояние внутренней отделки. И общие характеристики.	Отличное- хорошее, сделан высококачественный ремонт класса премиум. Высококачественный ремонт со сложными конструкциями (потолки со сложной системой освещения, теплые полы и т.д.), Шведский качественный камин, дизайнерская мебель, встроенная кухня, просторные веранды (остекленная терраса), хороший вид из окон. Дом находится под охраной, видеонаблюдение, оснащение системой автоматического полива, оснащение автоматической системой безопасности насосной станции (



	системы забора воды).
Состояние наружной отделки	Отличное
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Жилой дом
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 27.03.2017г
Кадастровый номер	03:09:000000:4108

**Таблица 9. Краткая характеристика надворных построек - Баня**

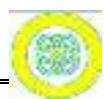
Число надземных этажей	2
Число подземных этажей	1
Материал фундамента	Бетонный
Материал стен	Деревянные, Кирпичные
Материал перекрытий	Деревянные
Перегородки	Деревянные, стеклопакет
Материал оконных проемов	ПВХ
Материал дверных проемов	Деревянные, ПВХ
Год постройки	2008
Коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (скважина)
Состояние внутренней отделки	Отличное. Что касается парилки, то внутренняя отделка проводилась с использованием исключительно лиственных пород дерева: это береза, лиственница, тополь, липа и осина. Все дело в том, что только такая древесина не накаляется при жаре и не выделяет смолы. Кроме того, она достаточно быстро высыхает при проветривании бани. Баня оснащена электрическим отоплением, водонагреватель, имеется санузел, душевая, комната отдыха на втором этаже. В наше время баня является не маловажной частью при купли-продажи загородного дома, особое внимание уделяется качеству материалов использованных при строительстве, и параметрам технической оснащенности либо коммуникациям, так как это удобно и практично. Соответственно такие объекты могут стоит на порядок выше здания бани простой отделки и без коммуникаций.
Состояние наружной отделки	Хорошее, здание отделано кирпичом, веранда остеклена ударопрочными стеклопакетами. Отделка сделана из высококачественных материалов.
Информация о текущем использовании	Баня
Площадь застройки согласно ситуационному плану.	66,22 кв.м. Данные тех.паспорта

**Таблица 10. Краткая характеристика надворных построек - Гараж**

Число надземных этажей	1
Число подземных этажей	-
Материал фундамента	Бетонный
Материал стен	Кирпичные, Блоки
Материал перекрытий	Кирпичные, блоки
Перегородки	Кирпичные
Материал оконных проемов	-
Материал дверных проемов	Металлические
Год постройки	2008
Коммуникации	Электроснабжение, отопление
Состояние внутренней отделки	Отличное
Состояние наружной отделки	Отличное
Информация о текущем использовании	Гараж
Площадь застройки согласно ситуационному плану	71,1 кв.м. Данные тех.паспорта

**Таблица 11. Характеристика местоположения**

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и	Средняя. В основном преобладает жилая застройка,



развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	жилые дома в окружении в хорошем состоянии. В самом с. Посольское есть различные магазины, продовольственные, продуктовые. Так же расположен <b>Посольский Спасо-Преображенский монастырь</b> . Территория села не так уж и велика, расположена вдоль береговой линии озера Байкал.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	-
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.	-

## 2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

Таблица 12

Группы зданий	Жилое
Существующее использование	Жилой дом с земельным участком
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Назначение соответствует использованию
Эффективность	Жилое
Мнение субъектов рынка <sup>2</sup>	Жилое
Наилучшее использование	Жилое

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

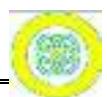
- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное без существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

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

## 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ситуация на рынке недвижимости, в том числе, и на рынке земельных участков, жилой недвижимости, коммерческой недвижимости, напрямую зависит от общекономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находится объект недвижимости. При стабилизации и

<sup>2</sup> 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.



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 находится оцениваемый объект – Республики Бурятия.

### **3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в мире<sup>3</sup>**

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 рисуют 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.

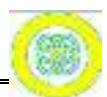
Третья отличительная черта нынешнего кризиса заключается в его крайне «регрессивном» характере как внутри отдельных стран, так и на межгосударственном уровне. Сильнее всего нынешние экономические потрясения ударили по людям со сравнительно низкими доходами, которые обычно не имеют возможности перейти 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 оказаться 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.

### **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

<sup>3</sup> <https://russian.rt.com/inotv/2020-08-19/FA-mirovaya-ekonomika-eshhyo-dolgo>



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.

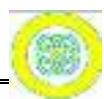
Экономическая активность.<sup>4</sup> По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г. "По нашей оценке, данные по ВВП за июль оказались 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 оклонулевом 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 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

<sup>4</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819_.pdf)



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<sup>5</sup>. 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 nominalном 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).

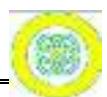
### **3.3. Анализ политического и социально-экономического положения Республике Бурятия**

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ за январь – июнь 2020 года.<sup>6</sup> 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

<sup>5</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/9e21b0c90a12db3f8820ecf6e0809e7b/200918.pdf>

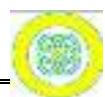
<sup>6</sup> [https://burstat.gks.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2020-07/24/of\\_sep\\_202006.pdf](https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2020-07/24/of_sep_202006.pdf)



действующих ценах, 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 посевы 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 маев 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 года, 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 жилой недвижимости на Байкале .

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):**

квартиры в многоквартирных жилых домах;

индивидуальные жилые дома (старого типа - домовладения нового типа - коттеджи);

помещения постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах.

Анализ рынка недвижимости может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: *маркетингового исследования* с целью продвижения конкретного товара или услуги; *оценочной деятельности* с целью определения стоимости конкретного объекта; *инвестиционной деятельности* с целью оценки эффективности инвестиционных решений; *анализа и прогнозирования тенденций развития рынка* с самыми общими целями – для выработки риэлторским сообществом, руководителями риэлторских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

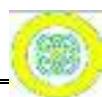
**Исследование рынка недвижимости** - вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке. Политическая и экономическая нестабильность в стране значительно ограничивает рынок недвижимости, тормозит его развитие. На протяжении всего периода существования современного мирового рынка недвижимости наблюдается устойчивая связь между политической обстановкой и инвестиционной активностью на рынке. Поэтому многое в этом вопросе зависит от действий региональных властей, политиков и крупных предпринимателей.

Рынок загородного жилья представлен в основном объектами малоэтажного строительства. Развитие рынка загородного жилья, прежде всего, было связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на объекты загородной недвижимости определяется местоположением (как правило, предпочтение отдается ближайшему пригороду, также важную роль играет направление), сложившейся инфраструктурой, близостью рекреационных зон (лесов, водоемов).

Далее представлен Анализ жилой недвижимости расположенной вблизи озера Байкал.

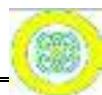
Таблица 13. Анализ рынка жилой недвижимости на Байкале за 2020год.

Адрес(Район)	Цена, общ. ↓	Дата	Примечание Пользователь
Район: Кабанский <u>Байкальский Прибой</u>	1 750 000	09.09.20	Дом-отдыха УЧАСТОК 17сот. под гостиничный бизнес на Байка... <a href="#">АН Неал</a> 89021608383; 83012231666
Район: - <u>Россия, Бурятия,</u>	1 750 000	15.10.20	В продаже 2 участка в с. Горячинск по ул. Придорожная 4,6... <a href="#">АН Байкальская Гавань</a> +79021697613



<u>Адрес(Район)</u>	<u>Цена, общ.</u> ↓	<u>Дата</u>	<u>Примечание Пользователь</u>
<a href="#">село Горячинск</a>			
Район: - <a href="#">Россия, Бурятия, село Гремячинск, Береговая улица, 9</a>	2 150 000	15.10.20	Продам хороший новый брусовой 2х этажный дом с печным отоплением. <a href="#">АН Байкальская Гавань</a> +79021697613
Район: Кабанский Байкал, с. Оймур, ДНТ Ветеран Строителей	2 400 000	19.08.20	Продаю отличный дом для проживания, а так же для семейного... <a href="#">АН Неал</a> 89021608383; 83012231666
Район: Прибайкальский Байкал, Гремячинск, ул. Гагарина	2 500 000	27.07.20	Продаю Жилой дом на Байкале! 6*8 бруса, 2015 г.п., 2 э... <a href="#">АН Неал</a> 89021608383; 83012231666
Район: Кабанский ул. Дулан	2 500 000	03.10.20	Готовый бизнес на Байкале! - гостевой дом на 22 места ... <a href="#">NikaMikk</a> +79025644505
Район: Кабанский с. Сухая, ул. Байкальская	2 600 000	24.09.20	Продается дом с Сухая, ул.Байкальская. Дом 34,3 кв.м, ... <a href="#">АН Бодрость</a> (3012) 45-11-55, 645-666
Район: - <a href="#">Россия, Бурятия, село Горячинск, улица Андриевых</a>	3 300 000	15.10.20	Горячинск, ул. Бр. Андреевых, ИЖС, В собственности, Жи... <a href="#">АН Байкальская Гавань</a> +79025628937
Район: Кабанский Дулан, ул. Нижняя	3 700 000	20.07.20	Продается дом п. Дулан, ул. Нижняя. Площадь 100 кв.м., бр... <a href="#">АН Бодрость</a> (3012) 45-11-55, 645-666
Район: Кабанский Энхалук	4 700 000	14.09.20	Ст.Энхалук на берегу Байкала, Згостевых дома, брусовые, . <a href="#">АН Бодрость</a> (3012) 45-11-55, 645-666
Район: Кабанский Береговая, Новый Энхалук	10 000 000	12.10.20	продаю жилой дом 2-х этажный Новый Энхалук , ул. Берегова.. <a href="#">ГРБ АН Удача</a> 610075, 43-50-55, +7 (902) 565-65-29

Исходя из Таблицы 13 можно сделать небольшой вывод , основная часть предложений составляет продажа жилых домов довольно старой постройки, часть из них может быть заброшена либо совсем не используется. Небольшое количество предложений составляют жилые дома – схожих с коттеджами, что говорит о высоком ценовом предложении. Если рассматривать картину в целом то стоимость жилых домов на Байкале , варьируется от 1 750 000 до 10 000 000 рублей. Такой разброс цен обусловлен, местоположением населенного пункта, местоположением в близи береговой линии, наличием коммуникаций в доме, наличием воды и электричества, так же не маловажную роль играет масштабный фактор, состояние отделки и физического состояния в целом. Многие продавцы делают основной упор на земельный участок, так как считают что Озеро Байкал является хорошим местоположением для жилого дома либо бизнеса. В некоторых случаях встречаются объявления о продаже жилого дома, но в указании объявления только земельный участок.



 <b>Дом 50 м<sup>2</sup> на участке 20 сот.</b> Онлайн-показ <b>3 000 000 ₽</b> с. Горячинск 2 недели назад	 <b>Дом 129.4 м<sup>2</sup> на участке 8.7 сот.</b> <b>3 200 000 ₽</b> с. Горячинск 1 неделю назад	 <b>Дача 56 м<sup>2</sup> на участке 7 сот.</b> <b>3 200 000 ₽</b> Усть-Баргузин 1 неделю назад
 <b>Дом 130 м<sup>2</sup> на участке 12 сот.</b> <b>4 500 000 ₽</b> с. Горячинск 0 дней назад	 <b>Дом 130 м<sup>2</sup> на участке 15 сот.</b> <b>4 800 000 ₽</b> с. Горячинск 1 неделю назад	 <b>Дом 112 м<sup>2</sup> на участке 6 сот.</b> <b>5 000 000 ₽</b> Усть-Баргузин 1 неделю назад
 <b>Дом 110 м<sup>2</sup> на участке 7 сот.</b> Онлайн-показ <b>5 250 000 ₽</b> с. Горячинск 2 дня назад	 <b>Дом 155 м<sup>2</sup> на участке 8 сот.</b> Онлайн-показ <b>6 000 000 ₽</b> с. Горячинск 1 неделю назад	 <b>Дом 164 м<sup>2</sup> на участке 8 сот.</b> Онлайн-показ <b>6 500 000 ₽</b> с. Горячинск 2 недели назад
 <b>Дом 96 м<sup>2</sup> на участке 5 сот.</b> <b>9 000 000 ₽</b> с. Горячинск 5 дней назад	 <b>Коттедж 210 м<sup>2</sup> на участке 8 сот.</b> <b>10 500 000 ₽</b> с. Горячинск 3 недели назад	 <b>Коттедж 600 м<sup>2</sup> на участке 14 сот.</b> <b>17 000 000 ₽</b> с. Горячинск 2 недели назад

Рис.3. Предложения жилых домов ( Байкал) на сайте Авито.ру



					
<b>Дом 50 м<sup>2</sup> на участке 17 сот.</b> Онлайн-показ <b>4 000 000 ₽</b> пос. Листяняка 1 день назад	<b>Дом 95 м<sup>2</sup> на участке 5 сот.</b> <b>4 200 000 ₽</b> Улан-Удэ 3 дня назад	<b>Дом 84 м<sup>2</sup> на участке 8 сот.</b> <b>4 300 000 ₽</b> Улан-Удэ 3 дня назад	<b>Дом 62 м<sup>2</sup> на участке 15 сот.</b> <b>3 000 000 ₽</b> с. Максимиха 3 недели назад	<b>Дом 141 м<sup>2</sup> на участке 23 сот.</b> <b>3 500 000 ₽</b> с. Максимиха 1 неделю назад	<b>Дом 144 м<sup>2</sup> на участке 6 сот.</b> Онлайн-показ <b>3 500 000 ₽</b> с. Максимиха 2 недели назад
					
<b>Дом 70 м<sup>2</sup> на участке 60 сот.</b> <b>4 999 999 ₽</b> с. Сухая 3 недели назад	<b>Коттедж 261 м<sup>2</sup> на участке 10 сот.</b> <b>6 000 000 ₽</b> с. Сотниково 3 недели назад	<b>Дом 280 м<sup>2</sup> на участке 5.5 сот.</b> Онлайн-показ <b>9 850 000 ₽</b> Улан-Удэ	<b>Дом 80 м<sup>2</sup> на участке 6 сот.</b> <b>3 500 000 ₽</b> Усть-Баргузин 2 недели назад	<b>Дом 90 м<sup>2</sup> на участке 34 сот.</b> <b>8 200 000 ₽</b> с. Максимиха 3 дня назад	<b>Коттедж 175 м<sup>2</sup> на участке 12 сот.</b> <b>15 000 000 ₽</b> с. Максимиха 1 день назад
					
<b>Дом 350 м<sup>2</sup> на участке 16 сот.</b> <b>4 300 000 ₽</b> с. Гремячинск 8 дней назад	<b>Дом 140 м<sup>2</sup> на участке 14 сот.</b> <b>4 500 000 ₽</b> с. Гремячинск 2 недели назад	<b>Дом 320 м<sup>2</sup> на участке 18 сот.</b> <b>4 500 000 ₽</b> с. Гремячинск 3 недели назад	<b>Коттедж 165 м<sup>2</sup> на участке 8 сот.</b> <b>7 000 000 ₽</b> с. Гремячинск 1 неделю назад		

Рис.3. Предложения жилых домов ( Байкал) на сайте Авито.ру



Участок 10 сот. (ИЖС)

350 000 ₽

с. Гремячинск

2 недели назад



Участок 10 сот. (ИЖС)

1 500 000 ₽

с. Гремячинск

1 неделю назад



Участок 7 сот. (ИЖС)

550 000 ₽

с. Гремячинск

1 неделю назад

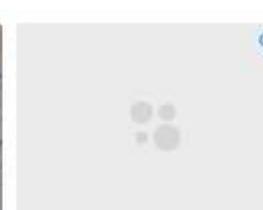


Участок 9 сот. (ИЖС)

1 100 000 ₽

с. Горячинск

2 дня назад



Участок 15 сот. (ИЖС)

1 190 000 ₽

с. Горячинск

4 дня назад



Участок 16 сот. (ИЖС)

1 200 000 ₽

с. Турка

1 неделю назад



Участок 7 сот. (ИЖС)

1 400 000 ₽

с. Гремячинск

3 недели назад



Участок 10 сот. (ИЖС)

800 000 ₽

с. Гремячинск

3 недели назад

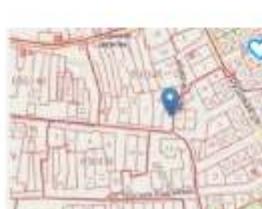


Участок 7 сот. (ИЖС)

800 000 ₽

с. Гремячинск

20 сентября 21:14



Участок 10 сот. (ИЖС)

1 200 000 ₽

с. Горячинск

1 неделю назад

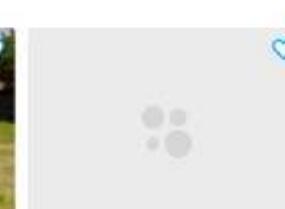


Участок 15 сот. (ИЖС)

1 500 000 ₽

с. Горячинск

3 недели назад



Участок 12 сот. (ИЖС)

1 600 000 ₽

с. Горячинск

3 недели назад



Участок 5 сот. (ИЖС)

600 000 ₽

с. Гремячинск

1 неделю назад

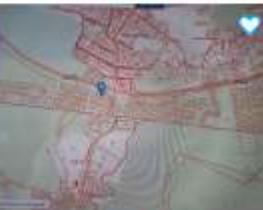


Участок 27 сот. (ИЖС)

2 300 000 ₽

с. Гремячинск

3 недели назад



Участок 10 сот. (ИЖС)

999 000 ₽

с. Максимики

2 недели назад



Участок 9 сот. (ИЖС)

2 500 000 ₽

с. Горячинск

3 недели назад



Участок 20 сот. (ИЖС)

3 000 000 ₽

с. Горячинск

1 неделю назад



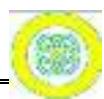
Участок 23 сот. (ИЖС)

3 500 000 ₽

с. Горячинск

1 неделю назад

Рис.4. Предложения земельных участков на Байкале.



Как видно из рисунка 3 по Республике Бурятия есть предложения жилых домов, расположенных за пределами городской черты. Но сюда так же входят отдаленные районы, которые не относятся к озеру Байкал. В среднем цена варьируется от 1 750 000 руб до 17 000 000 руб. Так же стоит учитывать тот фактор, что в объявлениях зачастую можно встретить указание продажи как готовый бизнес. То есть в объявлении написано продаётся коттедж, а по фотография и описанию можно понять совершенно другое. По данным рис.4 можно сказать что разброс цен достаточно велик, цены варьируются от 350 000 до 3 500 000 руб. участки на продаже разные, основная часть предложений идет 8 соток либо 14 сот, меньшее количество предложений участков с меньшей площадью либо наоборот с большой. Так же на цену влияет местоположение, рельеф, наличие коммуникаций либо видовые характеристики (например: близость к лесному массиву, близость к прибрежной зоне и т.д.). Так как стоит отметить, что в объявлениях можно встретить информацию о постройках на участке, без указания каких либо данных о площади и т.д. есть предложения с совсем старыми постройками, где основной упор в объявлении делается на земельный участок, так как подобного типа недвижимость на Байкале стоит очень дорого. Помимо этого в условиях кризиса, продажи заморозились, некоторые снизили цены, многие и вовсе пока приостановили продажу той или иной недвижимости на Байкале, особенно это касается земельных участков, так как помимо покупки земли появляется необходимость в дополнительных экономических затратах, которые на текущий момент мало кто может себе позволить.

#### 4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

##### 4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход применяется, 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.

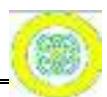
В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений с учетом предпринимательской прибыли за вычетом накопленного износа и устареваний.

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 искает 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 является, а является специфическим, высокоорганизованным видом предпринимательства, для осуществления которого необходимы особые материальные и организационные ресурсы, разрешения и согласования, данный метод не будет отражать в данном случае реальной рыночной и экономической обстановки по данному типу недвижимости.



**Затратный подход применяется.. Для определения стоимость земельного участка будет применен сравнительный подход**

#### **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 сети интернет и ресурсов сайтов по аренде сходных объектов, не было выявлено подходящих объявлений для корректных расчетов справедливой стоимости помещения.

**Доходный подход не применялся.**

#### **4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода**

Сравнительный подход применяется , когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

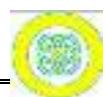
*Сравнительный подход будет использован, для расчета справедливой стоимости земельного участка, для жилого дома данный метод не будет использован, так как данный метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения, и адекватности объектов-аналогов.*

### **5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **5.1 Расчет справедливой стоимости жилого дома с земельным участком в рамках затратного подхода**

Расчет стоимости затратным методом производится в несколько этапов.

1.Определение стоимости участка земли как незастроенного.



2. Определение стоимости восстановления существующих улучшений. Восстановительная стоимость рассчитывается как стоимость воспроизведения или стоимость замещения.

3. Определение накапленного износа оцениваемого объекта на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и базируется на том, что потенциальный покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется приобретение соответствующего участка земли под застройку и возведение аналогичного по назначению, качеству и полезности объекта в обозримый период времени без существенных дополнительных издержек.

Суть данного метода определения справедливой стоимости состоит в расчете полной восстановительной стоимости здания или сооружения (стоимости воспроизведения или стоимости замещения) с последующим вычетом оцененного износа и увеличением на стоимость участка земли как незастроенного:

$$C = ПВС - И + С_{зем};$$

где  $C$  - стоимость здания, определенная затратным методом;

$ПВС$  - полная восстановительная стоимость здания;

$И$  - износ здания (физический, функциональный и экономический);

$С_{зем}$  - стоимость земельного участка как незастроенного.

Подход с точки зрения издержек (затрат) основан на предположении о том, что издержки на строительство объекта плюс издержки на приобретение участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром при определении справедливой стоимости недвижимого имущества.

### 5.1.1. Определение справедливой стоимости земельного участка

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать только метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам.

Данные о сравниваемых объектах, полученные на основе информации о предложении помещений в рекламных газетах, представлены в таблице 16.

**Подбор аналогов** – оценщик изучает состояние и тенденции развития рынка недвижимости применительно к объекту оценки. Выявляются объекты недвижимости наиболее подходящие по своим характеристикам к оцениваемому объекту.

**Основное условие** – оценщик должен использовать только те аналоги, которые на момент оценки выставлены на продажу. Если на момент оценки нет предложений, аналогичных оцениваемому объекту, оценщик, применяя в качестве аналогов объекты по уже состоявшимся сделкам (не более 1 месяца от даты сделки) должен сделать поправку на динамику роста цен на недвижимость.

**Количество аналогов** – оценщик использует не менее 2 аналогов в расчетах справедливой стоимости объекта оценки методом сравнительных продаж. При использовании 3 аналогов в Отчете необходимо привести обоснование невозможности использования большего количества аналогов (неразвитость рынка жилья в данном регионе, округе, микрорайоне, отсутствие достаточного количества предложений объектов-аналогов на момент оценки предмета залога, отсутствие возможности прозвона аналога и пр.).

**Проверка информации** – оценщик проверяет информацию по объектам-аналогам, по итогу собранной информации аналог сравнивается с объектом оценки, и подлежит использованию в качестве аналога только в том случае, если сопоставим с ним.

**Корректировка (поправка)** – если аналог по каким-либо параметрам (местоположение, общая площадь, конструктивные элементы, условия сделки, физические характеристики и пр.) от объекта оценки, оценщик должен ввести поправку (корректировку).

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

Таблица 14. Подбор аналогов для земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена предложения, руб.	оценка	3 500 000	1 400 000	3 000 000
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

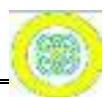


Дата предложения	оценка	11.10.2020	24.09.2020	22.04.2020
Общая площадь, кв.м.	1497	2300	700	1650
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	1522	2 000	1818
Местоположение	Республика Бурятия, р. Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, дом №23	Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, с. Горячинск	Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, с. Гремячинск, Производственная ул., 44А	Республика Бурятия, Баргузинский р-н, с. Максимиха
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, скважина, ровный огорожен	Возможность подключения	Возможность подключения	Возможность подключения
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/ust-barguzin/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_18762_06018">https://www.avito.ru/ust-barguzin/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_18762_06018</a>	<a href="https://www.avito.ru/turuntaev/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_104_5588214">https://www.avito.ru/turuntaev/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_104_5588214</a>	<a href="https://www.avito.ru/ust-barguzin/zemelnye_uchastki/uchastok_16.5_sot._izhs_1889950055">https://www.avito.ru/ust-barguzin/zemelnye_uchastki/uchastok_16.5_sot._izhs_1889950055</a>

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 Таблица корректировок для расчета стоимости земельного участка

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																													
Корректировка на торги	1 2 3	-14,4 -14,4 -14,4	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торги при продаже объекта недвижимости. Скидка на торги при продаже недвижимости может составлять от 8,9% до 19,9%, уточняется при проведении интервью с продавцом и/или с посредником (агентством недвижимости), а так же путём анализа рынка предложений к продаже. В данном отчете скидка на торги принимается -14,4%. Согласно справочнику оценщика недвижимости 2018г. Земельные участки. Часть2.</p> <p style="text-align: center;"><b>Границы расширенного интервала значений скидки на торги</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 140</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Несквитный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Цены предложений объектов</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>18,0%</td> <td>11,4% 24,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> <td>15,7%</td> <td>10,2% 21,2%</td> </tr> <tr> <td>3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td>21,9%</td> <td>14,8% 29,0%</td> </tr> <tr> <td>4.1. Земельные участки под МХС</td> <td>16,4%</td> <td>9,9% 23,3%</td> </tr> <tr> <td>4.2. Земельные участки под ИХС</td> <td>14,4%</td> <td>8,9% 19,9%</td> </tr> <tr> <td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>19,8%</td> <td>13,2% 26,0%</td> </tr> <tr> <td>6. Земельные участки под объекты гидротехнического сервиса</td> <td>17,1%</td> <td>10,9% 23,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Несквитный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4% 24,7%	2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2% 21,2%	3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8% 29,0%	4.1. Земельные участки под МХС	16,4%	9,9% 23,3%	4.2. Земельные участки под ИХС	14,4%	8,9% 19,9%	5. Земельные участки под объекты рекреации	19,8%	13,2% 26,0%	6. Земельные участки под объекты гидротехнического сервиса	17,1%	10,9% 23,2%
Класс объектов	Несквитный рынок																															
	Среднее	Расширенный интервал																														
Цены предложений объектов																																
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4% 24,7%																														
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2% 21,2%																														
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8% 29,0%																														
4.1. Земельные участки под МХС	16,4%	9,9% 23,3%																														
4.2. Земельные участки под ИХС	14,4%	8,9% 19,9%																														
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,8%	13,2% 26,0%																														
6. Земельные участки под объекты гидротехнического сервиса	17,1%	10,9% 23,2%																														



Корректировка на масштаб	1	5	Данная поправка показывает как меняется цена за 1 кв.м. при увеличении площади, или же при ее уменьшении. В данном случае все рассматриваемые объекты расположены в одном диапазоне площадей до 1500., кроме объекта Аналога 1 из, но так как у аналога 3 различия не столь существенные, которые могли бы оказать существенные изменения цены, то корректировка к нему не применялась., для объекта аналога 1 корректировка составит + 5%. Согласно справочнику оценщика недвижимости 2018г. Земельные участки. Часть.2.
	2	0	
	3	0	
Корректировка на инженерное обеспечение(водоснабжение)	1	0	В данном случае корректировка не применяется , так как земельные участки рассматриваются как условно свободные, и имеют возможность подключения к коммуникациям.
	2	0	
	3	0	
Допущение: так как рынок земельных участков на Байкале, имеет значительных разброс цен, и местоположение по районам не оказывает влияния на ценообразование, корректировка на местоположение не приводилась. Максимально привлекательные участки это те, что находятся в максимально допустимом расстоянии от береговой линии. В целом вся недвижимость на Байкале имеет специфическое ценообразование, в зависимости только от собственника ( т.е продавца).			

Таблица 35

Площадь, км.кв	Земельный участок под ИЖ. Данные, усредненные по России					
	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

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

Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

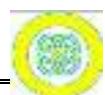


Таблица 16. Определение справедливой стоимости земельного участка

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	3 500 000	1 400 000	3 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	1497	2300	700	1650
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	1 522	2 000	1 818
4	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-14,4%</b>	<b>-14,4%</b>	<b>-14,4%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.3 x стр.4)	оценка	1 303	1 712	1 556
6	<b>Корректировка на площадь , %</b>	оценка	<b>5,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	1 368	1 712	1 556
8	<b>Корректировка на инженерное обеспечение, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	1 368	1 712	1 556
10	<b>Корректировка на наличие свободного подъезда к участку , %</b>	оценка	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	1 368	1 712	1 556
10	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10) по модулю	оценка	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
12	Сумма корректировок +1	-	<b>1,05</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
13	Обратно пропорциональный знаменатель 1/12		<b>0,952</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
14	Сумма знаменателей			<b>2,95</b>	
15	Весовой коэффициент		<b>0,32</b>	<b>0,34</b>	<b>0,34</b>
16	Сумма весов	-		1	
17	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.11 x стр.15 / стр.16)	-	438	582	529
18	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)</b>				1 549
19	Общая площадь объекта оценки, кв.м				1497
20	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.18 x стр.19)</b>				<b>2 318 912</b>
21	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)</b>				<b>2 320 000</b>

Таким образом справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода:

Земельного участка, общей площадью: 1497 кв.м., с кадастровым номером: 03:09:420136:14, расположенный по адресу: Республика Бурятия, р. Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, дом №23, составляет (с учетом округления):

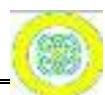
**2 320 000**  
**(два миллиона трехста двадцать тысяч) рублей.**

## 5.2. Определение справедливой стоимости жилого дома

**Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка**

Согласно п.24е ФСО №7 «Оценка недвижимости», расчет затрат на создание (воспроизведение или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возмещение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных



## Характеристики жилого дома

Таблица 17

Параметр	Значение параметра
Общая площадь дома , кв.м.	103,4, согласно Техническому паспорту площадь основного строения составляет 193,7 кв.м.
Этажность	2
Год завершения строительства	2008
Литера	А, в, Г, Г1, Г2, Г3,
Общая площадь всей застройки кв.м.	281,9
Высота помещения, м	2,6/первый этаж 2,5 /второй этаж
Группа капитальности	I

Таблица 18. Данные согласно техническому паспорту

Литера	Наименование	Площадь общая, кв.м.	Высота
A	Основное строение	103,4	2,6/2,5
в	терраса	51,4	
Г	Гараж	71,1	-
Г1	Веранда	38,9	
Г 2	Баня	Объем 109 м3	4
Г3	Навес	9,9	

Так как терраса идет к основному строению, она будет относится к основной площади, так конструктивные основные элементы схожи с основным строением.

## Конструктивные элементы жилого дома и построек

Таблица 19

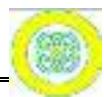
Наименование	Основные строения жилой дом с надворными постройками.	
Фундамент	Бетонный	
Стены	кирпичные	Брусовой
Перегородки	Кирпичные деревянные	
Перекрытия	Деревянные отапленные	
Крыша	Металлочерепица	
Полы	Брус, железобетон, паркет. Плитка	
Проемы оконные	ПВХ (рольставни)	
Проемы дверные	Железная, ПВХ	Деревянная
Отделочные работы	Улучшенная отделка	
Инженерные коммуникации	Центральное электроснабжение, водоснабжение	
Текущее использование	Жилой дом с постройками	
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее	

## Расчет стоимости нового строительства (затраты на создание (воспроизведение или замещение) объекта недвижимости без учета накопленного износа)

В настоящем отчете применяется принцип замещения, который основан на возможности определения стоимости объекта, приписав ему стоимость нового строительства эквивалентного здания в современных условиях (при современном уровне цен на аналогичные работы, материалы и механизмы) и вводя затем поправки на строительную готовность и степень износа.

В стоимость замещения включаются все затраты по застройке, включая затраты на разработку участка, на инженерную инфраструктуру и любое дополнительное оборудование экологического назначения, которое требуются в соответствии с законодательными и нормативными актами.

В стоимость замещения включаются все обычные в данных случаях расходы, а также все расходы, связанные с получением разрешений, лицензий или проведением экспертизы, включая экологическую экспертизу и прочие оценки, необходимые в соответствии с законодательными или нормативными



актами. Стоимость финансирования должна учитываться на базе текущей стоимости заемного капитала, или в исключительных случаях, по принятой для данного Объекта внутренней ставке.

Определение восстановительной или замещающей стоимости производится:

- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;
- на основании расчетов затрат, необходимых для получения на дату оценки либо точной копии объекта оценки, либо объекта-заменителя равной полезности;
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях.

В качестве метода для определения прямых и косвенных издержек на строительство зданий и сооружений в настоящей оценке использовался *Метод расчета на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки*: Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м., 1 куб. м.) аналогичного здания, сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Стоимость сравнительной единицы определялась с использованием Справочника оценщика КО-ИНВЕСТ УПСС в ценах на 01.01.2016 г. «Жилые дома». Базисная стоимость одной единицы приводилась к стоимости на дату оценки с использованием коэффициентов удорожания/удешевления. Базисная стоимость отражает информацию о стоимости строительства в базисном регионе – Московской области. Все корректирующие коэффициенты приняты или рассчитаны согласно технической части к Сборникам КО-ИНВЕСТ УПСС.

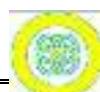
ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1 а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

Рис. 5 Ко-Инвест - 2016 г. стр 13

Оцениваемый объект относится к классу конструктивной системы КС-2. Данная конструкция предусматривает все дополнительные конструкции повышающих привлекательность объекта.

Индексы (коэффициенты) отражают наиболее типичную ситуацию в строительстве (средние цены на материалы, изделия и конструкции) на период их действия и позволяют учесть в совокупности все факторы, влияющие на реальный размер стоимости СМР конкретного Объекта, применив дополнительно повышающие и/или понижающие корректировки при определении договорных цен.

#### Выбор аналогов для расчета стоимости здания



ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ (БЕЗ ПОДВАЛА)								Этажность: 2 • Высота, м: 2,7		КС-2					
ОПИСАНИЕ:				КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Количество этажей: 2 Высота этажа, м: 2,7				ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные.											
Оставшихся описание конструктивных элементов принимать согласно классификации качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимой для данного класса качества.															
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:				ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ							
гжЖ3.02.003.1116				от 410 до 540	от 151 до 200	Delux	руб. на 1 м <sup>2</sup>	50 666							
гжЖ3.02.003.1117				от 410 до 540	от 151 до 200	Delux	руб. на 1 м <sup>2</sup>	35 972							
гжЖ3.02.003.1118				от 410 до 540	от 151 до 200	Delux	руб. на 1 м <sup>2</sup>	22 977							
гжЖ3.02.003.1119				от 410 до 540	от 151 до 200	Delux	руб. на 1 м <sup>2</sup>	15 386							
Фактическое значение	Номер	Площадь	Стены наружные, кирпичные, блоки, бетонные, гипсокартонные	Помещения, кухни, ванные, санузлы	Площадь, м <sup>2</sup>	Площадь, м <sup>2</sup>	Площадь, м <sup>2</sup>	Площадь, м <sup>2</sup>	Площадь, м <sup>2</sup>	Площадь, м <sup>2</sup>	Площадь, м <sup>2</sup>				
гжЖ3.02.003.1116	3065,8 6,05%	6300,6 12,44%	3446,3 6,80%	9472,1 18,20%	1127,4 3,02%	1529,3 10,35%	5264,6 6,63%	2348,1 9,78%	4643,0 4,97%	2516,0 8,08%	4054,7 3,63%	1839,4 8,32%	4214,5 7,59%	803,4 7,59%	50666,6 70,00%
гжЖ3.02.003.1117	2176,7 6,05%	4473,4 12,44%	2446,9 6,80%	6725,1 18,20%	800,6 2,23%	1085,8 3,02%	3737,8 10,35%	1667,3 6,63%	3236,5 9,78%	1786,4 4,97%	2907,2 0,98%	13060,0 5,83%	2992,3 8,32%	570,4 7,59%	35972,2 70,00%
гжЖ3.02.003.1118	2531,4 7,02%	2857,4 12,44%	1562,9 6,80%	4295,8 18,20%	511,4 2,23%	693,6 3,02%	2387,5 10,35%	1055,0 6,63%	2105,6 9,78%	1857,0 6,08%	834,2 5,63%	1911,3 8,32%	304,4 7,59%	22977,1 70,00%	
гжЖ3.02.003.1119	1695,1 7,02%	1913,4 12,44%	1246,6 6,80%	2876,6 18,20%	342,4 2,23%	464,5 3,02%	1598,8 10,35%	713,1 6,63%	1410,0 9,78%	1243,5 8,08%	558,6 3,63%	1279,9 8,32%	244,0 7,59%	15386,5 70,00%	

Рис. 6 Справочная стоимость единицы измерения по справочнику оценщика УПСС «Жилые дома» издания КО-ИНВЕСТ 2016 г. (стр.258, код. объекта - аналога гжЖ3.02.003.1116)

**Расчет затрат на воспроизведение объекта оценки**

Расчет затрат на воспроизведение (с элементами затрат на замещение) здания определен по сборнику УПСС «Жилые дома» издания КО-ИНВЕСТ ценах на 01.01.2016 с применением поправочных коэффициентов и индексов перехода к ценам на дату оценки. Оцениваемое здание по классу конструктивной системы относится к КС-2 Delux ( к такому классу относятся дома с дополнительными постройками повышающие комфортность, удобства). Описание объекта-аналога по сборнику приведено на рис.4, описание объекта оценка по данным технического паспорта (приложение отчета).

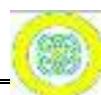
*Сопоставление параметров объекта оценки и объекта-аналога по сборнику УПСС «Общественные здания» издания КО-ИНВЕСТ 2016 г.*

Таблица 20

№ п/п	Наименование характеристик и параметры здания, ед. изм.	Объект анализа		Объект – аналог по справочнику
1	<i>Назначение здания</i>	Индивидуальный жилой дом		Индивидуальный жилой дом
2	<i>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</i>			
	Строительный объем, куб.м.	421		От 410 до 540
	Общая площадь, кв.м.	193,7		От 151 до 200
	Количество этажей	2		2
3	<i>Конструктивное решение:</i>			
	Фундамент	бетонный		бетонный
	Стены наружные	Кирпичные/		кирпичные
	Кровля	Металлочерепица		Металлочерепица
4	<i>Инженерное оборудование (наличие +):</i>			
	Отопление	+		+
	Водоснабжение, канализация	+		+
	Электроснабжение	+		+
5	<i>Район сейсмичности, балл</i>	8		6
6	<i>Класс конструктивной системы</i>	КС-2		КС-2
7	<i>Код объекта-аналога по справочнику</i>	гжЖ3.02.003.1116		
8	<i>Необходимые поправки к данным по справочнику:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- поправка на регион</li> <li>- поправка на площадь</li> <li>- поправка на сейсмичность</li> <li>- поправка прибыли предпринимателя</li> <li>- НДС, так как все строительные материалы покупаются с учетом.</li> </ul>		

**Описание вносимых корректировок**

Поправка на регион равен 0,941.



Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ															
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:															
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей «Сэндвич»	витраж- ных кон- струкций	панелей «Сэндвич»	древе- сины						
С несущими конструкциями преимущественно из:																
железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона			стали	стали и железо- бетона	железо- бетона и стали	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкции	древе- сины						
			я бес- каркасных системах	в каркас- ных систе- мах												
Класс конструктивных систем																
Восточно-Сибирский район																
Республика Бурятия	1,012	0,954	0,941	0,947	0,929	0,991	0,957	0,969	0,995	0,999						
Республика Тыва	0,884	0,824	0,826	0,849	0,839	0,881	0,869	0,874	0,927	0,923						
Республика Хакасия	0,879	0,906	0,805	0,905	0,832	0,893	0,846	0,886	0,893	0,915						
Красноярский край (южнее 60° параллели)	1,130	1,126	1,231	0,928	1,104	1,165	1,136	1,137	1,265	1,195						
Красноярский край (севернее 60° паралл.) <sup>*</sup>	1,267	1,264	1,381	1,041	1,238	1,307	1,275	1,276	1,420	1,340						
Иркутская область (южнее 60° параллели)	0,923	0,929	0,894	0,891	0,907	0,957	0,972	0,961	0,983	0,949						
Иркутская область (севернее 60° паралл.)	1,008	1,015	0,976	0,973	0,991	1,045	1,061	1,050	1,073	1,036						
Забайкальский край	1,082	0,989	1,006	0,933	1,002	1,029	1,014	1,036	1,078	1,095						

Рис. 7. Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2016 г. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Жилые дома. 2016 г., стр. 526

### Поправка на дату оценки

Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Корректировка на дату оценки (предложения) была произведена на основании калькулятора инфляции РФ которая составляет на момент оценки 19%, по сравнению с базисной датой справочника КО—ИНВЕСТ 01.01.2016г.

### Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

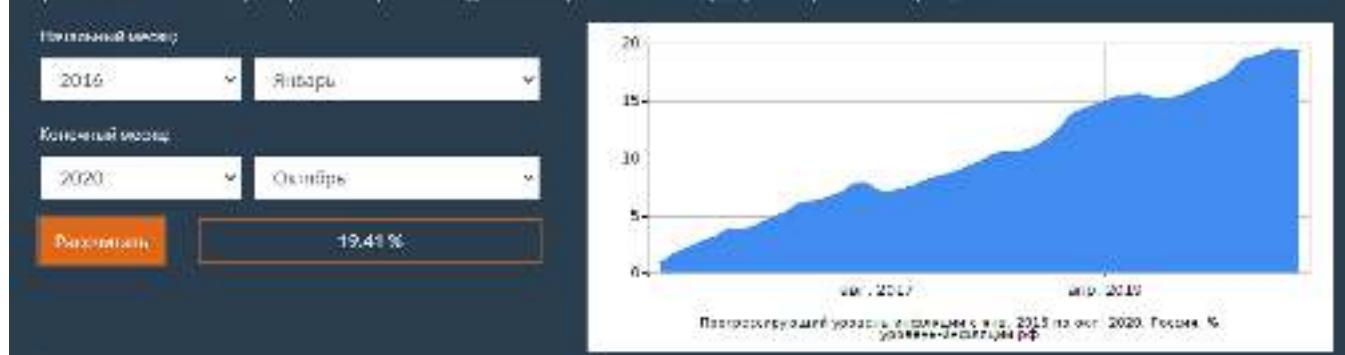


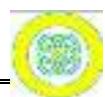
рис. 8 корректировка на дату оценки согласно калькулятору инфляции РФ

### Поправка на площадь

на разницу в площади	
$S_o/S_{спр}$	Kо
0,25–0,49	1,2
0,50–0,85	1,1
0,86–1,15	1
1,16–1,50	0,95
1,51–2,00	0,93

Рис. 9. Поправка на разницу в площадях объекта сравнения и объекта оценки.  
Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. «Жилые дома». 2016г.

Поправка на разницу в объеме/площади между оцениваемым объектом и объектом-аналогом из справочника, определяется с помощью коэффициентов представленных ниже в таблице. Каждому из полученных значений соответствует поправочный коэффициент.



## Расчет поправки на разницу в объеме/площади

Таблица 21

So	193,7
Sспр	200
So/ Sспр	0,9685
Кпл	1

## Поправка на различие в сейсмичности

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_{\text{сизм}}$ ) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{\text{сизм}} = \frac{\alpha_s}{\alpha_c},$$

$\alpha_s$  и  $\alpha_c$  — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в  $j$ -ом районе расположения оцениваемого объекта:

Сейсмичность в баллах	$\alpha$
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-97 приводится отдельно в разделе 5.

Рис. 10. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Жилые дома . 2016 г.

Название субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-97			для условий строительства в Московской области, Россия в трёх районах на 01.01.2016		
	A	B	C	A	B	C
Десниново	7	8	9	7	8	9
Джиды	8	9	9	8	9	10
Дымчустуй	8	8	9	9	9	10
Дэрэ-Ихетуй	8	8	9	8	9	10
Елань	7	8	9	8	9	10
Жаргаланта	8	8	9	8	9	10
Жемчуг	8	9	10	8	9	10
Замграчко	7	8	9	8	9	10
Зандаменск	7	8	9	8	9	10
Заслонский	8	8	9	8	9	10
Заречный	8	8	9	8	9	10
Зун-Муринко	8	9	10	7	8	9
Зурган-Дэбэ	7	8	9	7	8	9
Иасолгинск	8	8	9	8	9	10
Иттынска	8	9	9	7	8	9
Иттык	7	8	9	8	9	9
Икзагатуй	8	8	9	7	8	9
Кабанское	8	9	10	8	8	9
Калыново	8	8	9	7	7	8
Каменск	8	9	10	8	8	9
Кижинга	7	7	8	8	9	10
Кинчера	9	9	10	7	8	9
Китая	9	9	10	7	8	9

Рис. 11. Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСР-97.

Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ.Жилые дома . 2016 г., стр. 531

Поправка на различие в сейсмичности принимается в размере **1,05**.

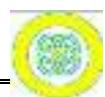
## Расчет прибыли предпринимателя

Согласно "Справочнику оценщика недвижимости 2019 г., том Жилые дома стр 239 (под ред. Лейфера Л.А.) коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя в расчетах составляет 12%. поправка принимается в размере среднего значения так как , зачастую подобные дома строятся индивидуально по проекту.

**Границы расширенного интервала значений  
прибыли предпринимателя при инвестировании в  
строительство объектов, % в год**

Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Дачи	10,5%	6,9% 14,1%
2. Дома	10,8%	7,1% 14,6%
3. Таунхаусы	11,4%	7,4% 15,3%
4. Коттеджи	12,0%	7,9% 16,2%



## Расчет затрат на воспроизведение жилого дома

Таблица 22

№ п/ п	Наименование показателя и источник информации	Значение
1	Затраты на воспроизведение 1 кв.м. в ценах на 01.01.2016 г. для Московской области, руб.	50 666
2	Поправочный региональный коэффициент для Республики Бурятия, класс КС-2. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Жилые дома. 2016 г., стр. 516	0,941
3	Поправочный коэффициент на дату.	1,19
4	Поправочный коэффициент на площадь объекта. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Жилые дома . 2016 г.,(табл 23)	1
5	Поправочный коэффициент на различие в сейсмичности. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Жилые дома. 2016 г	1,05
6	Значение прибыли предпринимателя	1,12
7	Площадь оцениваемого дома фактическая	193,7
8	Затраты на воспроизведение индивидуального жилого дома, руб.	12 923 797
9	Итого округленно	12 924 000

## Анализ износа и устареваний объекта оценки

Износ и устаревания характеризуют уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности сточки зрения потенциального инвестора и выражаются со временем в снижении рыночной стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на рыночную стоимость (или другой вид стоимости) вне меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наличием ограничений на определенное использование зданий, изменением экологии, влиянием местоположения и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта, выделяют следующие виды износа и устареваний: физический износ, функциональное устаревание, экономическое или внешнее устаревание.

Физический износ – это потеря стоимости под воздействием эксплуатационных факторов, который выражается в старении, разрушении объекта. Такой тип износа может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – износ, устранение которого физически возможно и оправдано. Неустранимый физический износ – физическое разрушение, которое с экономической точки зрения нерационально восстанавливать.

По техническому паспорту здания, составленному по состоянию на 20 августа 2008 г, физический износ здания отсутствует. Дата оценки 20.10.2020 г. Следовательно, требуется выполнение корректировки определенного физического износа.

Функциональное устаревание (обесценивание) – потеря в стоимости из-за несоответствия современным стандартам (устаревшая архитектура, планировка, инженерное обеспечение и т.д.). Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Устранимое функциональное устаревание связано с недостаточностью или избыточностью улучшений, которые можно было бы скорректировать. Неустранимое функциональное устаревание - обесценивание, при котором уменьшается полезность объекта недвижимости, когда проводить коррекцию экономически неоправданно. Признаков функционального устаревания объекта оценки не выявлено.

Экономическое устаревание – потеря в стоимости за счет влияния внешних факторов, таких как общекономические, правовые изменения и др. Такое устаревание почти всегда считается неустранимым, поскольку владелец редко может что-нибудь сделать для устранения дефекта. В данном случае присутствуют признаки экономического (внешнего) устаревания, вызванные территориальным местоположением объекта оценки.

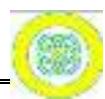
Коэффициенты физического износа, функционального и экономического устареваний обычно вычисляются в долях или процентах от стоимости воспроизведения или замещения.

Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существуют два метода:

- аддитивный;
- мультипликативный.

При аддитивном методе коэффициент суммарного износа и устареваний (K) определяется сложением коэффициентов физического износа, функционального и экономического устареваний:

$$K = K_{\text{физ}} + K_{\text{функция}} + K_{\text{эконом}}$$



Данный метод пришёл из североамериканских стандартов, где величины износов не велики. И в сумме они намного меньше 100 %. В российской практике нередко возникают суммарные износы и устаревания более 100 %, что абсурдно по физическому смыслу и противоречат определению рыночной стоимости. И по равновесности факторов износа и устареваний и их положения в формуле, по способу учёта (простое складывание), факторы износа и устареваний (при аддитивном методе) не отражают схему влияния каждого отдельного фактора на стоимость оцениваемого объекта.

При мультиплективном методе базой для определения коэффициентов износа и устареваний является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа и устареваний. В данном случае суммарный коэффициент износа и устареваний определяется по формуле:

$$И \% = 1 - (1 - И_{\text{физ}\%}) * (1 - И_{\text{фун}\%}) * (1 - И_{\text{вн}\%})$$

где  $И\%$  – накопленный износ, %;  
 $И_{\text{физ}\%}$  – физический износ, %;  
 $И_{\text{фун}\%}$  – функциональный износ, %;  
 $И_{\text{вн}\%}$  – внешний износ, %.

Этот метод выстраивает правильную схему расчёта обесценивания. Значение суммарного износа и устареваний не могут быть более 100 %. В данном алгоритме, совокупный износ и устаревания (при превышении внешнего воздействия с плюсом над величинами физического износа и функционального устаревания) может превратиться в надбавку стоимости.

#### **Определение физического износа здания на дату оценки**

При определении типа износа мы учитывали возраст здания и его фактическое состояние.

В соответствии со шкалой экспертных оценок состояние здания оценивается как хорошее , физический износ здания по таблице 23 равен 10%.

*Шкала экспертных оценок. Оценка состояния строений в зависимости от общего физического износа*

Таблица 23

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Источник: [http://www.zhet.ru/files/docs/Sroki\\_i\\_iznos\\_sait.pdf](http://www.zhet.ru/files/docs/Sroki_i_iznos_sait.pdf)

Таблица 24. Классификация жилых зданий по капитальности

Группа	Частота ремонта	Тип ремонтных работ	Эксплуатационный срок
1. Объекты с бетонным или каменным основанием, кирпичными (на три кирпича) или бетонными стенами и Ж/Б перекрытием.	Раз в 3 года Раз в 6 лет Раз в 30 лет	Текущий Капитальный выборочный (КВ) Капитальный комплексный (КК)	150 лет
2. Каменные или кирпичные объекты (толщиной в 2 ½ кирпича), панельные, с Ж/Б перекрытием.	Раз в 3 года	Текущий	125 лет
	Раз в 6 лет	КВ	
	Раз в 30 лет	КК	



3. Облегченные каменные объекты с бетонным фундаментом, панельные. С Ж/Б перекрытием или комбинация с металлическими балками.	Раз в 3 года	Текущий	100 лет
	Раз в 6 лет	КВ	
	раз в 24 года	КК	
4. Брускатые или деревянные объекты с ленточным фундаментом и деревянным перекрытием.	Раз в 3 года	Текущий	50 лет
	Раз в 6 лет	КВ	
	Раз в 18 года	КК	
5. Саманные, каркасные либо сборно-щитовые объекты со столбчатым фундаментом и перекрытием из дерева.	Раз в 2 года	Текущий	30 лет
	Раз в 6 лет	КВ	
	—	КК	
6. Комшитовые или каркасные объекты облегченного типа.	Раз в 2 года	Текущий	15 лет
	Раз в 6 лет	КВ	
	Раз в 6 лет	КК	

Метод хронологического возраста.

Базовая формула для расчета:

$$\text{Ифиз} = \frac{Bx}{Bcc} \times 100\% \quad (1)$$

где Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Здание относится к III группе капитальности. Так как имеет более облегченную кладку кирпича. Нормативный срок службы таких зданий 120 лет. Возраст объекта 12 лет на момент оценки. Определим физический износ, согласно нормативному сроку службы таких зданий:

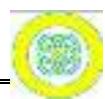
$$12 / 100 = 0,12$$

**Физический износ составит 12%.**

### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.



К устранимому функциональному устареванию можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание устранимое. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избыtkом или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. По нашему мнению функциональное устаревание для данного вида недвижимости отсутствует.

### **Экономическое (внешнее) устаревание**

Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общекономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существует три метода оценки экономического устаревания:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.
- экспертным методом.

в Условиях кризисной ситуации и в условиях пандемии. Данный фактор наименьше всего может оказывать влияние на цены подобных индивидуальных проектов ( Жилые дома-коттеджи).

### **Расчет затрат на воспроизведение дома с учетом износа и устареваний**

Таблица 25

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Стоимость, руб.</b>
1	Стоимость замещения или затраты на воспроизведение здания руб.	<b>12 924 000</b>
2	Физический износ 12%, руб.	1 551 000
3	Стоимость замещения (воспроизведения) здания с учетом износа и устареваний с руб.	<b>11 373 000</b>

Таким образом справедливая стоимость жилого дома с надворными постройками : расположенного по адресу : Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, д. 23 по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода составляет с учетом округления:

**11 370 000**  
**(одиннадцать миллионов трехста семьдесят тысяч) рублей.**

**Стоимость с учетом земельного участка 13 690 000**  
**(тринаадцать миллионов шестьсот девяносто тысяч) рублей.**

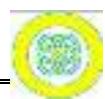
## **6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ**

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: 13 690 000 рублей.
- сравнительным подходом: не применялся.
- 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 учсть 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 учсть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

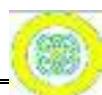
Затратный подход позволяет определить затраты на восстановление нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование 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.

При оценках рыночной стоимости приоритетным для многих целей оценки является максимальное использование прямых рыночных данных – поэтому сравнительный подход к оценке при наличии достаточного количества рыночных данных является базовым рассматриваемым подходом к оценке, позволяющим отразить рыночную стоимость с позиции наблюдаемых рыночных цен, в которых уже заключено реально существующее соотношение переговорных сил и интересов обоих сторон гипотетической рыночной сделки.

Доходный подход отражает процесс ценообразования рыночной сделки с позиции инвестора, и применим в отношении активов, характеризующихся финансовой отдачей или обеспечивающих их собственникам экономию на издержках. При определении рыночной стоимости входные параметры для реализации различных методов, относящихся к этому подходу, рассматриваются с позиции их оценок типичными рыночными инвесторами.

На основе проведенного анализа итоговый результат оценки недвижимости определяется на основе приоритетного подхода – сравнительного подхода с использованием подкрепляющего подхода – доходного подхода. Согласование результатов сравнительного и доходного подхода осуществлялось экспертым методом.

В связи с общим ухудшением экономической ситуации наблюдается снижение спроса на коммерческую недвижимость. В новых условиях, арендаторы заинтересованы в пересмотре политики оплаты и снижении арендных ставок. Собственники снижают арендные ставки дабы сохранить арендаторов и покрыть затраты на содержание помещения. Но в то же время, продажа коммерческой недвижимости остается на прежнем уровне, так как собственники не готовы расстаться со своим имуществом по низкой стоимости. С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости



## 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ 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, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая , д. 23, составляет на дату оценки с учетом округления:

**13 690 000**  
**(тринадцать миллионов шестьсот девяносто тысяч ) рублей**

В том числе :

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	03:09:000000:4108	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Посольское, ул. Новая, дом № 23.	Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 103,4 кв.м. Инвентарный номер: 13868-2. Литера: А. Этажность: 2	11 370 000
2	03:09:420136:14	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Посольское, ул. Новая, д. 23.	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – для индивидуального жилищного строительства. Площадью: 1497 кв.м.	2 320 000

Эта оценка произведена на основе вышеперечисленных 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.

Выход 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

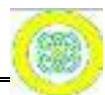
/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор  
ООО «Оценка инфо»

23 октября 2020 г.



/Бадмацыренова Ц.А./



## 8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

### Перечень использованных при проведении оценки данных

#### Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости:

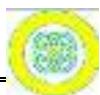
### Перечень используемых источников информации

#### 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.;

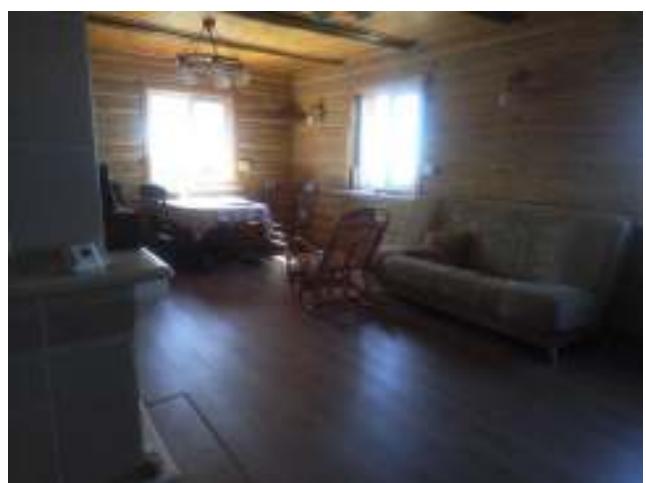
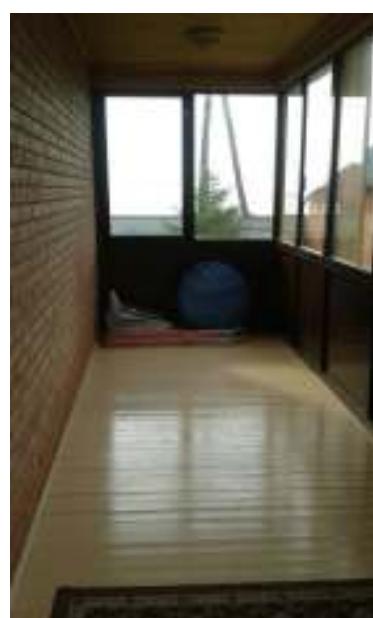
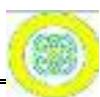
#### Специальная литература:

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 -2018 г. Том.Земельные участки , Нижний Новгород, 2018.
17. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ 2016г. Жилые дома, Укрупненные показатели стоимости строительства.
18. КО-Инвест . Индексы цен в строительстве. № 106 на 01.01.2019г.
19. [https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)
20. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 [https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm\\_source=email](https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm_source=email)
- 21.



**Приложение 1 Фотографии объекта оценки**









Второй этаж





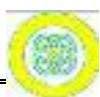
Гараж





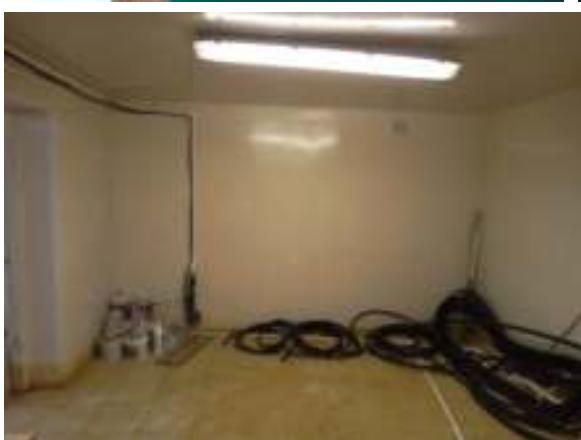
Баня

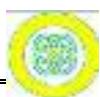






Баня второй этаж

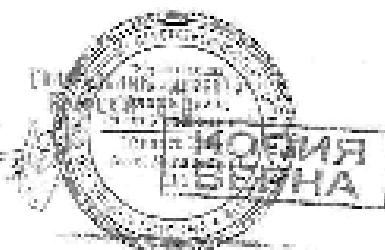
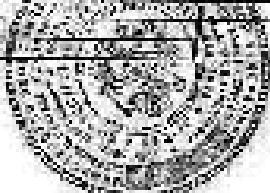






## Приложение 2. Копии документов Заказчика

Приложение 2. Копия документов Заказчика			
<p>Благодаря Вашему сотрудничеству мы получили право на выполнение работ по оценке недвижимости в соответствии с действующими нормативными документами.</p> <p>Составленный вами проект оценки является правильным и достоверным.</p> <p>Вашим вкладом в нашу работу являются ваши высокие знания.</p>			
<p>Имя:</p> <p>Фамилия:</p> <p>Должность:</p> <p>Контактный телефон:</p>			
<p>Номер телефона:</p> <p>Номер телефона:</p> <p>Номер телефона:</p>			
<p>Адрес:</p> <p>Город Балашиха, ул. Красногорская, д. Гольянка 29</p>			
<p>Площадь, м<sup>2</sup>:</p> <p>1000</p>			
<p>Площадь:</p> <p>Балансовая</p>			
<p>Балансовая:</p> <p>Нетто-баланс</p>			
<p>Срок действия договора оценки:</p> <p>3</p>			
<p>Срок действия договора оценки:</p> <p>300</p>			
<p>Срок действия договора оценки:</p> <p>300</p>			
<p>Балансовая:</p> <p>1000000</p>			
<p>Коэффициент обесценения земельного участка, не имеющего социальной, экономической и инвестиционной привлекательности:</p> <p>0,00</p>			
<p>Коэффициент снижения земельного участка, находящегося в зоне градостроительных запретов:</p> <p>0,00</p>			
<p>Вид разрешения на земельный участок:</p> <p>Земельный участок</p>			
<p>Срок разрешения на земельный участок:</p> <p>Срок действия договора оценки "Соглашение оценки"</p>			
<p>Срок действия:</p> <p>Соглашение оценки</p>			
<p>Подпись лица, ответственного за оценку:</p> <p>Подпись лица, ответственного за оценку</p>			
<p>Фото лица, ответственного за оценку:</p> <p>Фото лица, ответственного за оценку</p>			
<p>Фото подписи лица, ответственного за оценку:</p> <p>Фото подписи лица, ответственного за оценку</p>			

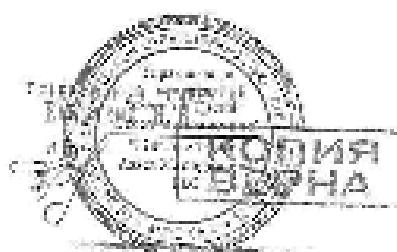




Приложение 2

Вид на земельный участок с кадастровым номером 27:03:00017, расположенным в границах поселка городского типа Каменка Ульяновской области.

Город Каменка	Кадастровый округ	Населенный пункт	Муниципальное образование
27:03:00017	Ульяновская область	Каменка	Ульяновский район
Кадастровый земельный участок земельного фонда земельного участка			
Лицо земельного участка	Лицо земельного участка	Лицо земельного участка	Лицо земельного участка



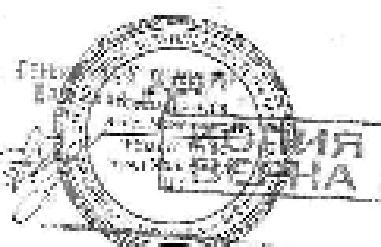
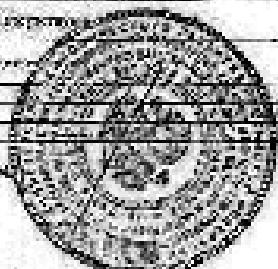




Раздел II

Бланковая форма для представления результатов оценки недвижимости об отдельных определенных в целях налогообложения имуществе, принадлежащем на правах собственности

Информация о участке			
Плат. № _____ Лот № 2007	Населенный пункт № 31 Калуга	Всего земельные участки _____	Площадь земельного участка _____
Кадастровый номер:		Площадь земельного участка _____	
1. Правообладатель земельного участка:	Однокомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Калуга, ул. Маршала Конева, д. 14 кв. 101, квартал 14, строение 14, этаж 1, комната 1, общая площадь 34,00 м <sup>2</sup> , право собственности на земельный участок под данной квартирой зарегистрировано в ЕГРН с 27.03.2017 г.		
2. Вид земельного участка и его характеристики:	Земельный участок, предоставленный в собственность на праве пожизненного наследуемого владения.		
Ограничение прав на земельный участок, установленное в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации:			
3.1. вида:	Погашено по решению суда		
3.1.1. права пожизненной собственности:	ст. 14 ЗК РФ		
3.1.2. права пожизненного наследуемого владения:	з/п № 1215014-8/031/051-5		
3.1.3. права, связанные с ограничением прав на земельный участок:	по 01.06.2024 г.		
3.1.4. права, связанные с ограничением прав на земельный участок из-за нахождения на нем недр:	Соглашение об ограничении прав на земельный участок на срок 10 лет, заключенное между собственником земельного участка и АО "Городской водопровод и канализация г. Калуги" на 01.06.2018 г.		
3.2. Срок действия ограничения прав на земельный участок:	бессрочно		
3.3. Срок действия об ограничении прав на земельный участок в связи с нахождением на нем недр:	бессрочно		
Срок действия ограничения прав на земельный участок из-за нахождения на нем недр:			



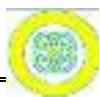
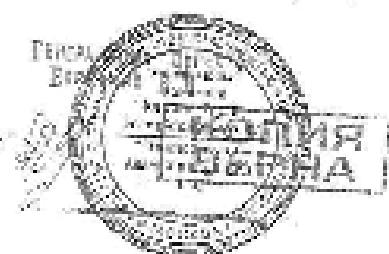
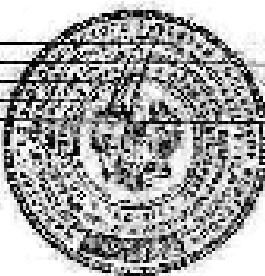
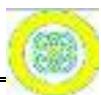


Рисунок 3.

Бланк для Центрального государственного реестра имущества и земельных участков, находящихся в государственном владении, на общем праве пользования  
Очертание земельного участка по топографической карте

Земельный участок			
Номер: Регион: 2	Почтовый индекс: 22000000	Место нахождения:	Место добычи полезных ископаемых:
22000000			
Кадастровый номер: 15-000000000-12			
<b>Очертание земельного участка по топографической карте</b>			
Населенный пункт:	Номер земельного участка:		
Государственный реестр:		Справка о земельном участке:	





ДУПЧ "Геотехноинститут - Челябинское ОГИ"

Компания филиал  
Челябинск

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на Жилой дом

(тип объекта участка)

Челябинский индивидуальный жилищный строительства

(записывающих объектов)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации: Республика Башкортостан  
Административный округ/район: район Кайбицкий  
Город/село: с. Покровка  
Район лесной: \_\_\_\_\_  
Населенный пункт: р. Покровка  
Дом №: 23 Строение (корпус): 1 Инвентарный №: 13868

При этом участок получает статус земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и земельным кадастром

Наименование юридического лица	
Идентификационный номер	
Контактный телефон	
Лицензионная единица и разрешения	

Паспорт установлен по состоянию на:  
Транспортно-технологический центр

20 августа 2008 г.

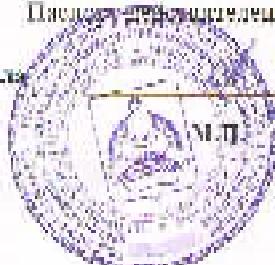
Паспорт продлен по

20 августа 2013 г.

Населенный Кайбицкий район

Женевьев Л.Н.

(Фамилия И.О.)





## СОДЕРЖАНИЕ:

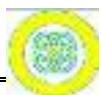
№ п/п	Наименование разделов, приложений и документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Стихионийский план	5
5	Благоустройство объекта и инженерного инфраструктуры	7
6	Планировка земельного участка	8
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	9
8	Сметы на обременения	9

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение функциональные особенности	Жилой дом Жилые
2	Год постройки	2008
3	Общая площадь жилого дома	103,1
4	Жилая площадь земельного участка	60,5
5	Число этажей надземной части	2
6	Число этажей подземной части	
7	Принадлежность	

## 1.1 Ранее применявшиеся способы оценки:

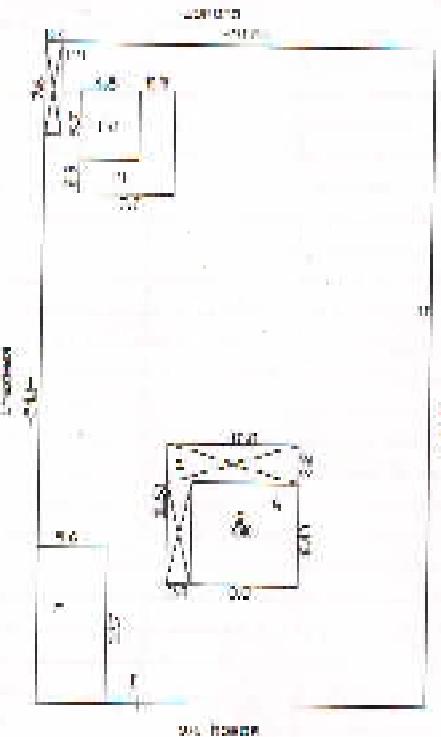
Адрес	
Несстарий номер	
Кадастровый номер	
Литера	



## 1. СОСТАВ ОБЪЕКТА

Номер пункта состава	Наименование и описание объекта	Площадь земельного участка	Городской			Площадь участка в га.	Населен. пункт	Стоимость оценки объекта земли
			Номер участка	Площадь участка	Номер участка			
1	Земля	0.0	0	0	0	0.0	0	0.0
2	Очертанная земля	2000	Кадастровые	2000	Кадастровые	2000	1014	12 000
3	Территория	2000	Земельный участок по установленным	Природные ресурсные	Природные ресурсные	2000	1014	12 000
4	Город	2000	Кадастровые	Природные ресурсные	Природные ресурсные	2000	1014	12 000
5	Берега	2000	Природные ресурсные	Природные ресурсные	Природные ресурсные	2000	1014	12 000
6	Леса	2000	Без земли	Без земли	Без земли	2000	1014	12 000
7	Воды	2000	Природные ресурсные	Природные ресурсные	Природные ресурсные	2000	1014	12 000
8	Пески	2000	Природные ресурсные	Природные ресурсные	Природные ресурсные	2000	1014	12 000
9	Родники		Минеральные	Минеральные	Минеральные			
10	Землю		Природные ресурсные	Природные ресурсные	Природные ресурсные			12 000
								Итого: 200000





Административно-территориальная единица Богодуховский район, с. Богодуховка		№ п/п
Богодуховский сельсовет ул. Некрасова 25		14238
Городской совет		М.И.Коновалов
Дата	Написание	Фото
2018 год	Богодуховский сельсовет	М.И.Коновалов
2018 год	Прокуратура	М.И.Коновалов



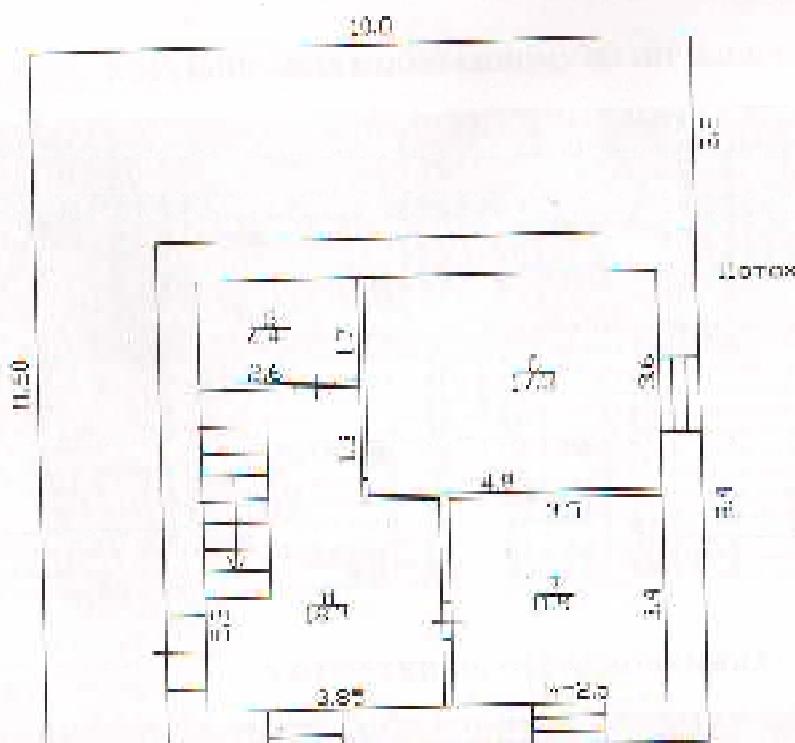




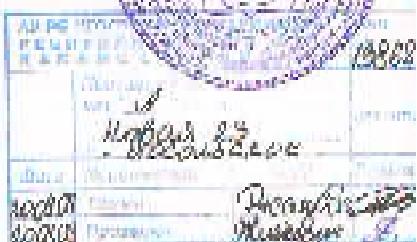
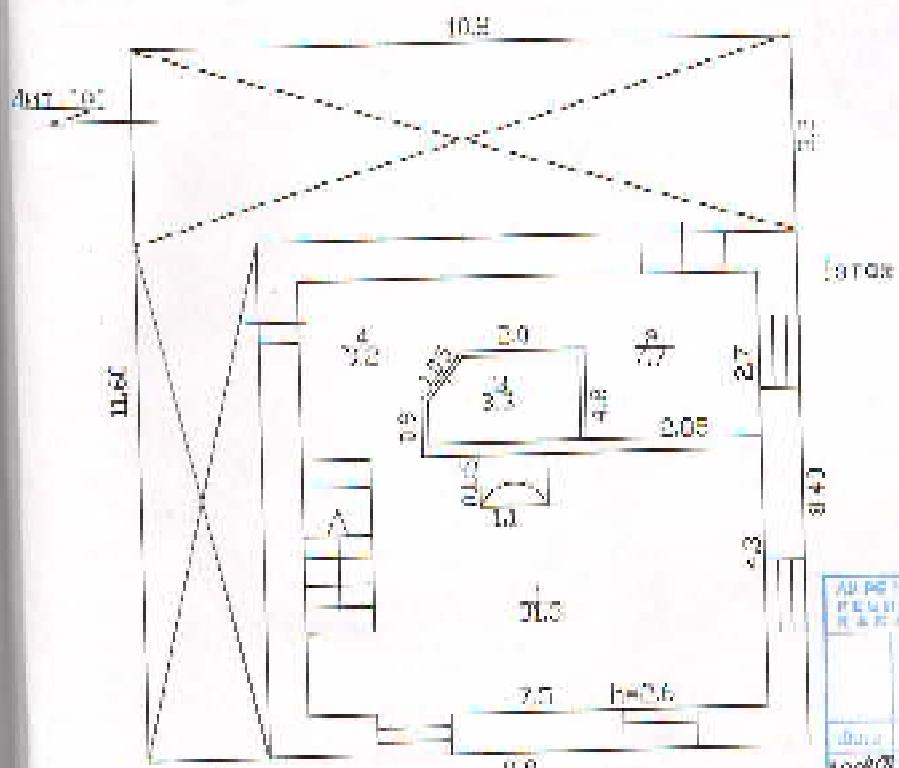
### 5. Влияние устройства объекта индивидуального жилищного строительства

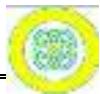
Номер параметра	Внешний вид				Функциональность				Техническое состояние				Социальная среда			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	Низкий	Средний	Высокий	Очень высокий	Низкий	Средний	Высокий	Очень высокий	Низкий	Средний	Высокий	Очень высокий	Низкий	Средний	Высокий	
A																
12																

Состав  
индивидуального  
жилища  
однокомнатное



$$\frac{f(V)}{H} = \frac{\pi A^2}{H = 2,7}$$





## 7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Номер этажа	Номер квартиры на этаже	Номер комнаты в квартире	Наименование комнаты (квартира, комната, кухня и т.д.)	Площадь жилого здания (квадратный метр) включая общую площадь технических помещений	В ПОДЧИДАНИИ		Площадь жилого здания (квадратный метр) включая общую площадь технических помещений	Площадь жилого здания (квадратный метр) включая общую площадь технических помещений	Площадь жилого здания (квадратный метр) включая общую площадь технических помещений	Соответствует ли расположение помещения площади застройки	Границы
					Из НЕ	Жилой					
1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13
A	1	1	1. Кухня комната	31,3	31,3	31,3				2,6	
		2	Кухня	7,7	7,7	7,7					
		3	Сан.узел	3,3	3,3	3,3					
		4	Прекомнат.	9,2	9,2	9,2					
			Итого по этажу:	51,5	51,5	31,3	20,3	0			
	2	5	Годдарбовая	4,4	4,4	4,4				2,4	
		6	Жилые комнаты	17,3	17,3	17,3					
		7	Жилые комнаты	11,9	11,9	11,9					
		8	Коридор	18,3	18,3	18,3					
			Итого по этажу:	51,9	51,9	29,2	22,7	0			
			Итого:	103,4	103,4	80,5	42,9	0			

## 8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнено		Проверено	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
20.08.2008	Русанова Е.А.		Житинин П.Б.	



Причупоровано и

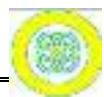
Принято на 9 лютого





## Приложение 3. Копии образовательных документов Оценщика

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 20840B4FC0014	
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА ИНФО»</b> <b>Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балхашинова, Блок Е, офис 308</b> <b>Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации текущему состоянию интересам Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим 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.</b> <b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, применявшие в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</b> <b>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 нарушениями вышеупомянутых ошибок (ущербов), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</b>	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
5 000 000 (Пять миллионов) рублей <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	4 000 (Четыре тысячи) рублей 0,08%
<b>ПОРИДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	
Единовременно до «25» июня 2020 года	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «28» июня 2020 г. по «19» июня 2021 г.
<b>СЛОВНЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b> Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам в поддержку Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в чл. 10.5.2. – 10.5.4. Принят страхование, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, выраженной на настоящему Страховому полису.	
<b>К настоящему Полису применяются положения из страховки, запрещенные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности пооценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (за исключением технической экспертизы транспортных средств).</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b> 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 заключил трудовой договор, от «15» мая 2019 года САО «ВСК».	



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

**СТРАХОВЩИК:**

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

От имени Страховщика:

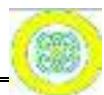
/А.А. Синицын/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «17» июня 2020 г.





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19840B4FC0024

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – БАДМАЦЫРНОВА 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 <i>(к % от страховой суммы)</i>	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, возникшим 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).

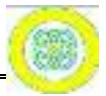
## СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.  
Бурятский филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, 28

От имени Страховщика:   
A.A. Синько/  
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи 21/10/2019 г.



## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

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

## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик 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. Бадманыренова Цызакыма Айровна

Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (под подразделения - 030-002) 28.12.2012

Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-н, ДГНТ Багулык, квартал 3, д. 5

## 2. СОСТРАХОВЩИКИ:

## 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), и далее (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петровская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-nsk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

## 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), и далее (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6, 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, возникшим вследствие причинения ущерба лицам, 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 исполнением соглашений со Состраховщиком 1 расходы Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, исключая расходы по оплате услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

## 4. СТРАХОВОЙ СЛУЖАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный истинившим в законную силу решением арбитражного суда или принятый Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов ценных, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, исключая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

## 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительное требование (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в ПерIOD 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, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, начиная с даты в течение ПерIODа страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начнет осуществлять оценочную деятельность.

## 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, уточненные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

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.

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

## 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит выплате 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). Правомочностью оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок Страхователь, имея право подлежаще исполнению свою обязанность по выплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента за счет плательщика.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не истекшим в силу и не влечет юридических последствий для его сторон.

## СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадманыренова Цызакыма Айровна

## СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщика:  
(Важными являются страховые финансовые и профессиональные риски  
Архангельский С.Ю. на основании лицензии № 6955781-4/19 от 08.07.2019 от  
СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)



АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Оценщик:

**Бадмацыренова Цылжигма Аюровна**

(личная подпись)

**ИПН 032608260340**

(фото)

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.

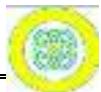
**Выдано 22 июля 2020 года.**

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

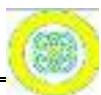
А.С. Бункин

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

© ФГБУ «ФРЦ по ОПК» 2018 г. – Страница № 003378-1/482 РС-73 № 1171 Тел.: +7 (495) 97-42-9999



002153-КА1



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



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



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGVA)



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 Цыжигты Алзоровны

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Алзоровна

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

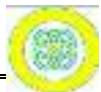
Данные сведения предоставлены по состоянию на 15 октября 2020 г.

Дата составления выписки 15 октября 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманый пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIMC)



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (IEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (VSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению:

Бадмаширеновой Цыжигмы Аюоровны

(Ф.И.О. заявителя или лица, выдавшего документ)

о том, что Бадмаширенова Цыжигма Аюоровна

(ФИО. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 12 лет

Общий стаж: 17 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ДП 910028 от 27.05.2006 ФГОУ ВПО "БГСХА им. В.Р. Филиппова" (переподготовка в области оценки);  
2. Диплом №ДВС 0796100 от 17.05.2002 Бурятский государственный университет (высшее)

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

Факты применения к члену РОО мер дисциплинарного воздействия: Предупреждение. Принято во внимание все обстоятельства рассматриваемой жалобы, членами Дисциплинарного комитета коллегиально решено к оценщику-члену РОО Бадмаширеновой Цыжигме Аюоровне (№ 001683 от 04.12.2007 г.) применить следующую меру дисциплинарного воздействия: Предупреждение. Номер протокола: 120 от 26.07.2018

Сведения о поступивших жалобах на нарушение членом РОО требований законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: Жалоба от 22.06.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия

В РОО отсутствует информация о фактах изъятия средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 сентября 2018 г.  
Дата составления выписки 14 сентября 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин



## Информация об объектах Аналогах

[←](#) [→](#) [С](#) [Найти](#) [Сохранить](#) [Удалить](#) [Обновить](#) [Помощь](#)

[Сервисы](#) [Настройки](#)

Сайт оценщика: [www.vostok-est.ru](#) | Проверка: [Проверить](#)

Участок 23 сот. (МОКС) | Цена: + 3 500 000 ₽

Оценка участка | Административные земли | Участок

**8 500 294 ₽/га**  
Несколько аналогичных участков в наличии  
Адрес: 200000, г. Краснодарский край, Краснодарский район, с. Старомихайловка, ул. Морская, д. 10  
Площадь: 23 соток  
[Показать на карте](#)

**Банкетка от 250 000 рублей!**  
Смотреть | Альтернат.

[Соцсети](#) [Поделиться](#)

[←](#) [→](#) [С](#) [Найти](#) [Сохранить](#) [Удалить](#) [Обновить](#) [Помощь](#)

[Сервисы](#) [Настройки](#)

Сайт оценщика: [www.vostok-est.ru](#) | Проверка: [Проверить](#)

Участок 7 сот. (МОКС) | Цена: + 1 400 000 ₽

Оценка участка | Административные земли | Участок

**8 320 000 ₽/га**  
Несколько аналогичных участков в наличии  
Адрес: 200000, г. Краснодарский край, Краснодарский район, с. Старомихайловка, ул. Морская, д. 10  
Площадь: 7 соток  
[Показать на карте](#)

**EXTRAGRANULARNEE PROSCHIMIENIE**  
Смотреть | Альтернат.

[Соцсети](#) [Поделиться](#)



● [адреса участка: Баргузинский район, Ильинский с/с, 16.5 сот., земельный участок](#)

Участок 16.5 сот. (ИЖС) × 3 000 000 ₽

[Сообщить о проблемах](#) [Сообщить о проблемах](#) [Сообщить о проблемах](#)

[Помощь в оформлении](#) [Помощь в оформлении](#) [Помощь в оформлении](#)



8 802 163-66-67  
Напечатать сообщение

Код участка:  
Ильинский с/с  
Баргузинский район  
Площадь 2,05 гектара

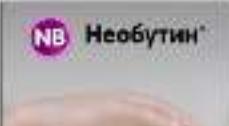
Метрический титул: № 34-50

Помощь в оформлении участка

Предложения от искусственного интеллекта  
Запросы клиентов ТЕЛЕ2

TELE2

  
Adam  
Персональный очиститель IQAir Atem

  
NB Необутин