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 № 353-3/21

Определение справедливой стоимости недвижимого имущества по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом №60, блок 3.

Дата оценки:	07 октября 2021 г.
Дата составления отчета:	11 октября 2021 г.
Основание для проведения оценки:	Задание на оценку № 41 от 06.10.2021г. 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,
2021 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
к Отчету № 353-3/21

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 41 от 06.10.2021 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	03:24:023006:454	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.
2	03:24:023006:455	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.
3	03:24:000000:62948	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31
4	03:24:000000:62949	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1,Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **07.10.2021 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **06.10.2021г**. по **11.10.2021 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 коммерческой недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости (https://www.avito.ru, http://uurielt.ru , http://www.ankom1.ru).

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 07.10.2021г.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 07.10.2021 г.

Дата составления Отчета: 11.10.2021 г.

Итоговая значение справедливой стоимости нежилых помещений расположенных по адресу : Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3, составляет: (с учетом округления и без НДС) :

36 970 000

(тридцать шесть миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	03:24:023006:454	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.	4 810 000
2	03:24:023006:455	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.	6 110 000
3	03:24:000000:629 48	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31	11 660 000
4	03:24:000000:629 49	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1,Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32	14 390 000
				36 970 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями от 31.07.2020.); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов Ассоциации “Русское общество оценщиков” (СПОД РОО 2020), Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19, представленные СРОО Экспертный совет.

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор _____ Ц.А. Бадмацыренова
ООО «Оценка инфо»

11.10.2021 Г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО ..... 2_Toc84603535
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. Задание на 5
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 9
1.4. . Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременений объекта оценки правами иных лиц 13
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества 14
2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в мире 20
3.2. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации 21
3.3. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия 23
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости. 25
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 32
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом 32
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода 33
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода 33
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 34
5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом 34
5.1.1. Описание объектов-аналогов 34
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения 37
6. Согласование результатов расчетов различными подходами 44
7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта 45
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ 46
Перечень использованных при проведении оценки данных 46
Перечень используемых источников информации 46
Приложение 1 Фотографии объекта оценки 47
Приложение 2 Копии документов Заказчика 55
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков 81

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица. 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	353-3/21 от 11.10.2021 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 41 от 06.10.2021 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг
Краткое описание Объекта оценки	Нежилые помещения расположенные по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина , дом № 60, блок 3..
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)	07.10.2021 г.
Период проведения работ	06.10.-11.10.2021 г.
Дата составления Отчета	11.10.2021 г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089262 от 28.11.2011г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:454) - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089263 от 28.11.2011г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:455) - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283690 от 14.02.2013г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:000000:62948) - Копия технического паспорта на нежилое помещение от 19.03.2012г. - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283691 от 14.02.2013г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:000000:62949) - Копия технического паспорта на нежилое помещение от 19.03.2012г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	36 970 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	36 970 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».

1.1. Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 41 от 06.10.2021 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: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3.

Тип (вид) объекта оценки	Недвижимое имущество
Объекты недвижимости подлежащие оценке	Недвижимое имущество , расположенное по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3. - Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал. - Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал. - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31. - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1,Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемые объекты оценки представляют четыре нежилых помещения , свободного назначения.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Помещения расположенные на первом этаже, эксплуатируются как офисы, торговые помещения, так же на этаже имеются технические помещения, имеют хорошую простую отделку. Помещения расположенные в подвале имеют частичную отделку, основная часть в черновом варианте (без отделки), данные помещения имеют отдельный вход как в подвал.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость (рубли)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	07.10.2021г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценка стоимости объекта оценки выполняется: - без проведения специальных видов экспертиз: юридической –правового положения объекта, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической. - без проведения аудиторской проверки финансовой отчетности и инвентаризации составных частей объектов, в предположении, что по объектам отсутствуют обременения, Оценщик не проводил обмеры объекта аренды и основывался на данных, содержащих в документах предоставленных Заказчиком. 1. Стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В итоговом заключении проводится анализ возможных границ интервала, которые учитывают специфику сегмента рынка. В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. 2. Рыночная активность в условиях пандемии COVID-19 затронута во многих секторах. По состоянию на дату оценки считается, что для целей сравнения может придаваться меньший вес предыдущим рыночным данным для обоснования мнений о ценности. обстоятельств, на которых можно основывать суждения Оценщика. 3. стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику

	на дату проведения оценки); 4. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости; 5. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, Оценщик рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3 Сведения о Заказчике

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

Таблица 4 Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов **Ассоциации «Русское общество оценщиков»** 04.12.2007 г., регистрационный №001683.Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 12.09.2019 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-001683 от 04.06.2020г . с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.07.2020г. по 31.12.2021г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2021 г по 19 июня 2022 г. Страховой полис № 21840B4FC0012.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

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

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

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

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

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

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

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

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

• изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;

• произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;

• задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;

• ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало профессионального содействия в подготовке Отчета;

• анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности ООО «Российское общество оценщиков» а также Задания на оценку;

• результат оценки признается действительным на дату оценки и может быть рекомендован в качестве справедливой стоимости 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 нежилые помещения, исходя из осмотра Оценщик основывается на том, что фактически объект оценки относится коммерческой недвижимости. Оценка производится по правоустанавливающим документам Заказчика, как объект оценки –нежилые помещения.

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.

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 СПОД РОО 2020 Русское общество оценщиков.

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

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

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

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

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

- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед изм.);
- ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;
- ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;

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

- ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;

- ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

- Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13);

- Свод стандартов Ассоциации "Русское общество оценщиков" (СПОД РОО 2020)

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

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

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

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

[3] http://minfin.ru/ru/perfomance/accounting/mej_standart_fo/docs/

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 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.

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:
- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089262 от 28.11.2011г.
- Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:454)
- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089263 от 28.11.2011г.
- Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:455)
- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283690 от 14.02.2013г.
- Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:000000:62948)
- Копия технического паспорта на нежилое помещение от 19.03.2012г.
- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283691 от 14.02.2013г.
- Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:000000:62949)
- Копия технического паспорта на нежилое помещение от 19.03.2012г.

Копии вышеперечисленных документов указаны в приложении к настоящему отчету.

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

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

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

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

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

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

Нежилые помещения

Помещения , входящее в оцениваемый объекты 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
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м. номера на поэтажном плане: V. Этаж: подвал.	03-АА 089262 от 28.11.2011г.	Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление -
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м. номера на поэтажном плане: IV. Этаж: подвал.	03-АА 089263 от 28.11.2011г.			
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. номера на поэтажном плане: III:23-31. Этаж: 1.	03-АА 283690 от 14.02.2013г.			
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. номера на поэтажном плане: VI:15-20,32. Этаж: 1.	03-АА 283691 от 14.02.2013г.			

Существующие ограничения (обременения права) в свидетельствах о государственной регистрации права зарегистрировано Доверительное управление .

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

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

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина 60.

Население города Улан-Удэ — 437 514(2021).

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

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

Город Улан-Удэ состоит из 3 районов:

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

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

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

Улан-Удэ – это главный промышленный центр Бурятии. В городе находятся несколько крупных заводов, таких как авиационный, приборо- и судостроительный. Достаточно хорошо развита легкая и пищевая промышленность (тонкосуконный мясоконсервный, молочный комбинаты). Помимо этого, город является научным и культурным центром республики. В городе пять высших учебных заведения, более 20 техникумов и специальных средних учебных заведений. А также в городе находится Бурятский научный центр Российской Академии Наук.

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

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

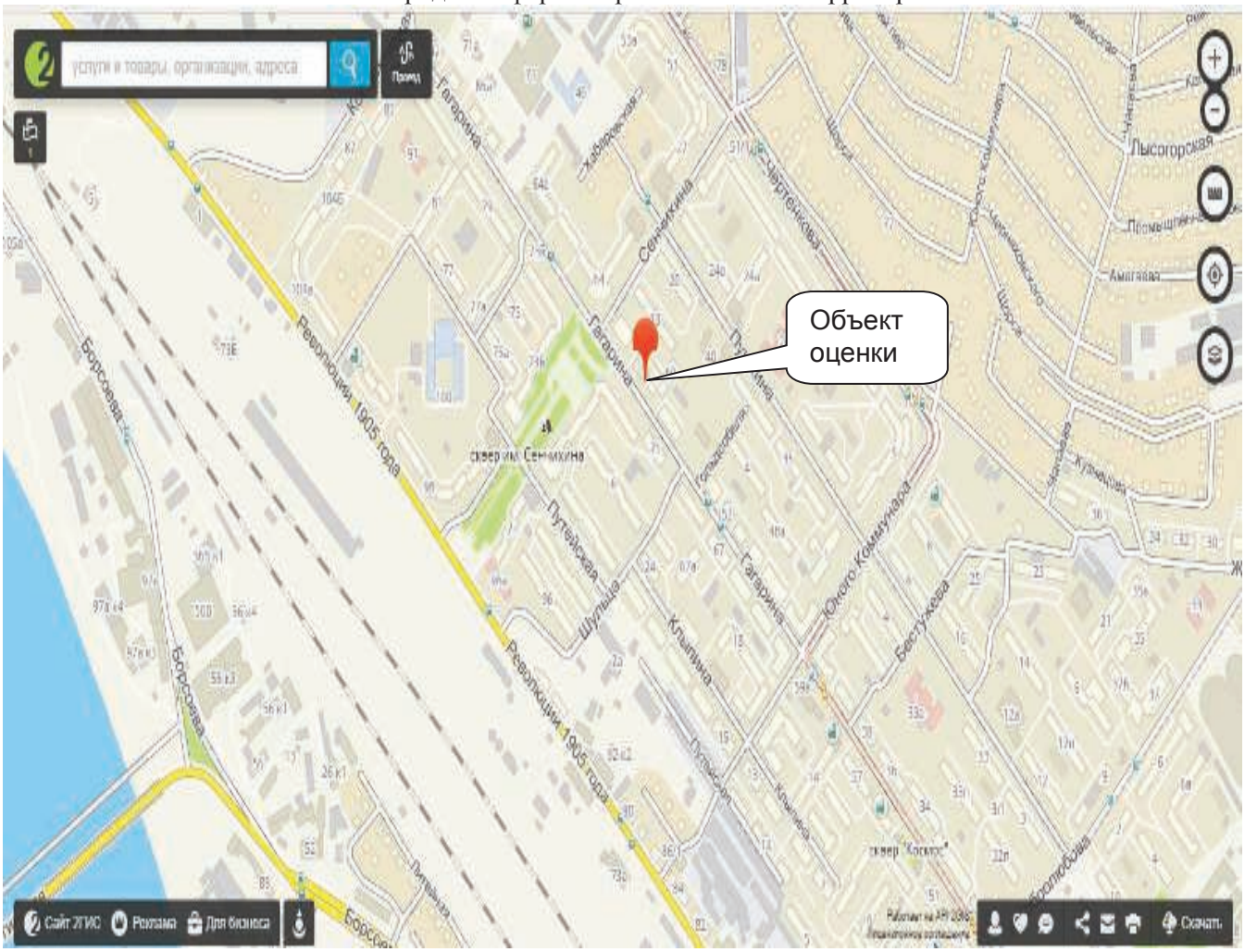


Рис. 1 Схема расположения объектов оценки

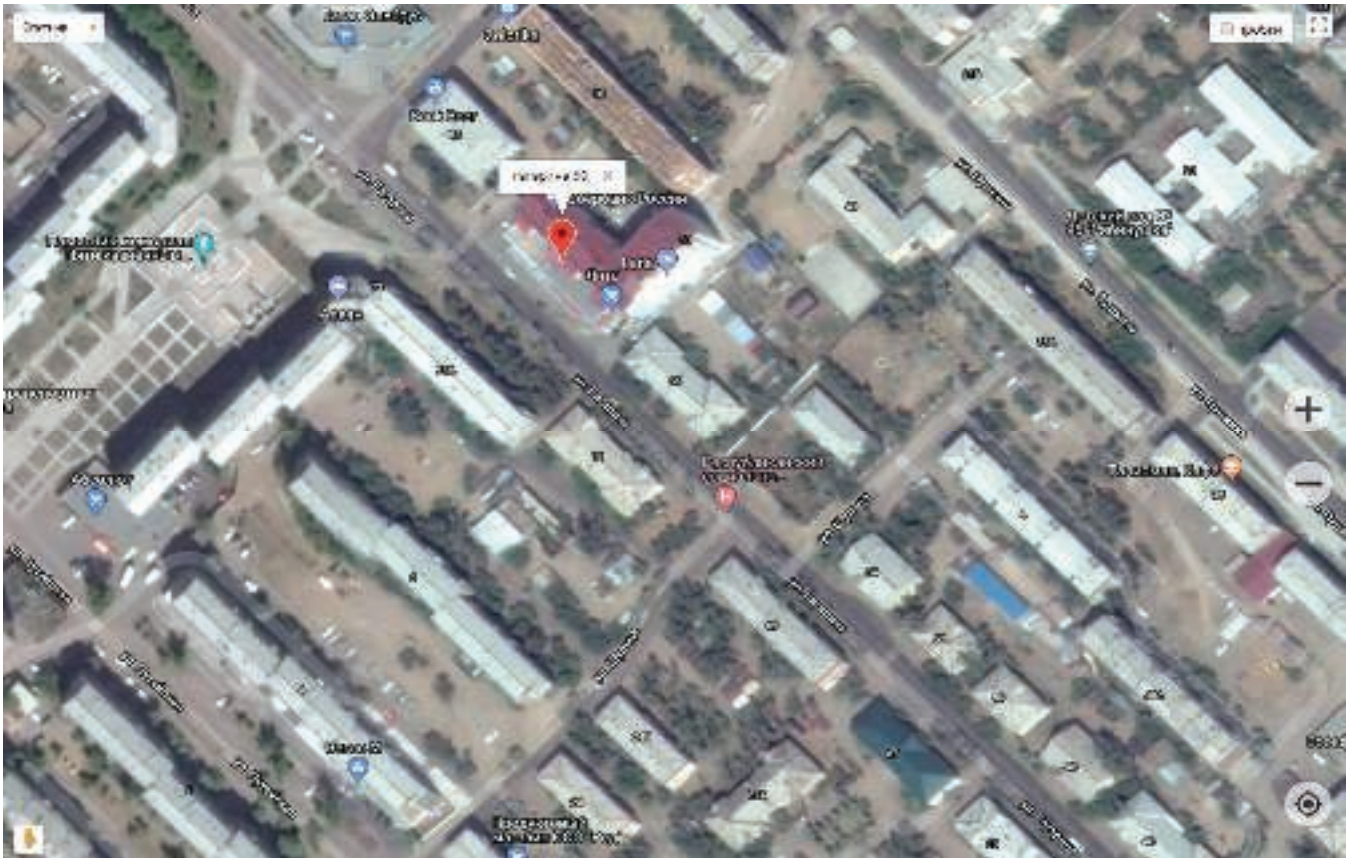


Рис. 2 Локальное местоположение объектов недвижимого имущества

Описание и характеристики оцениваемых помещений составлены на основании копий технического и кадастрового паспорта, сведений из свидетельства регистрации права, и данных осмотра.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблице 6-10.

Таблица 6. Описание нежилого помещения площадью 267,8 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование	Помещение, назначение нежилое	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3.	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Кадастровый номер	03:24:023006:454	Кадастровый паспорт
Площадь помещения кв.м.	267,8	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Литер	Литер А. Помещение на поэтажном плане: V	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Год постройки здания в котором расположено помещение	2009	Данные заказчика
Расположение /этаж	подвал	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Текущее использование	Коммерческое использование / на текущий момент не используется	Данные на основании осмотра/ информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки		Данные на основании осмотра

Таблица 7 Описание нежилого помещения площадью 302,1 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование	Помещение, назначение нежилое	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3.	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Кадастровый номер	03:24:023006:455	Кадастровый паспорт
Площадь помещения кв.м.	302.1	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Литер	Литер А. Помещение на поэтажном плане: IV	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Год постройки здания в котором расположено помещение	2009	Данные заказчика
Расположение /этаж	подвал	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Текущее использование	Коммерческое использование / на текущий момент не используется	Данные на основании осмотра/ информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки		Данные на основании осмотра

Таблица 8 Описание нежилого помещения площадью 291 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование	Помещение, назначение нежилое	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3.	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Кадастровый номер	03:24:000000:62948	Кадастровый паспорт
Площадь помещения кв.м.	291	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Литер	Литер А. Помещение на поэтажном плане: III:23-31	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Год постройки здания в котором расположено помещение	2009	Данные заказчика
Расположение /этаж	1	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Текущее использование	Коммерческое использование / на текущий момент не используется	Данные на основании осмотра/ информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки		Данные на основании осмотра

Таблица 9 Описание нежилого помещения площадью 359.1 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование	Помещение, назначение нежилое	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.	Кадастровый паспорт/ свидетельство о

	Гагарина, дом № 60, блок 3.	гос.регистрации
Кадастровый номер	03:24:000000:62949	Кадастровый паспорт
Площадь помещения кв.м.	359.1	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Литер	Литер А. Помещение на поэтажном плане: VI: 15-20,32	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Год постройки здания в котором расположено помещение	2009	Данные заказчика
Расположение /этаж	1	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Текущее использование	Коммерческое использование / на текущий момент не используется	Данные на основании осмотра/ информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки		Данные на основании осмотра

Таблица 10. Описание конструктивных элементов помещений расположенных на первом этаже

Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, шлакоблочные
Перекрытия междуэтажные	Сборные железобетонные
Перегородки чердачные	Деревянные отопленные по металлическому каркасу
Полы	Бетонные
Лестницы	Монолитные железобетонные
Проемы оконные	ПВХ с тройным остеклением
Проемы Дверные	Металлические
Прочие работы	Лоджии , крыльцо
Коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, телевидение, горячее водоснабжение, электроосвещение
Литер	А основное строение
Год постройки	2009
Группа капитальности	I
Число этажей	4

Таблица 11. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Высокая. В окружении преобладает нежилая и жилая застройка, рядом расположены различные магазины, торговые точки, аптеки. Республиканский социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних. Небольшой сквер. Транспортная доступность хорошая, как общественного так и автомобильного транспорта.
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	нежилые
Существующее использование	эксплуатируется – помещения различного назначения коммерческого использования
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Коммерческая- офисы (сфера обслуживания)
Мнение субъектов рынка4	Коммерческое использование
Наилучшее использование	помещения различного назначения коммерческого использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик, много достопримечательностей, парки, культурно-досуговые центры, кинотеатры и многое другое.
- Отрасль зданий, относится к деловому-центру с большинством - офисными помещениями.

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилых помещений различного офисно-торгового назначения, а так же земельного участка под застройкой.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в мире [5]

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

Развитые страны, где в текущем году прогнозируется рост производства примерно на 4 процента, во время пандемии пострадали очень ощутимо: в 2020 году их экономики сократились в среднем на 5,6 процента. Падение главным образом произошло из-за вынужденных остановок на производстве и в сфере услуг, а также из-за преждевременных мер жесткой экономии, способных лишь еще более осложнить положение. Что касается развивающихся стран, то там, согласно оценкам, представленным во Всемирном экономическом отчете ООН, наблюдалось менее серьезное сокращение темпов экономического развития — 2,5 процента, с ожидаемым восстановлением на 5,7 процента в 2021 году.

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

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

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

[5] https://news.un.org/ru/story/2021/01/1395082

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

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

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

«На момент вспышки COVID-19 глобальная неопределенность достигла беспрецедентных масштабов и остается на повышенном уровне», – говорится в сообщении МВФ.

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

3.2. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации[6]

Влияние политических факторов на рынок недвижимости в целом значительное. Стабильная политическая ситуация повышает уровень доверия и инвестиционную привлекательность российского рынка. Стабилизация политических факторов напрямую влияет на развитие рынка недвижимого имущества. 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.

Рынок недвижимости, как отрасль экономики в целом во время кризиса подвержен его негативному влиянию, как любая другая сфера, испытывающая трудности с инвестициями. Наибольшее влияние кризисные явления оказали на рынок торговой недвижимости. Экономические санкции в отношении России, а также политическая и экономическая обстановка в целом оказали существенное влияние на рынок торговой недвижимости в стране, подвергнув его глубоким структурным изменениям.

Взаимодействие политических и социально-экономических факторов, в конечном счете, определяет состояние и динамику спроса и предложения на рынке. При этом направленность их влияния может как совпадать, так и быть противоположной для спроса и предложения.

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

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

[6] https://www.economy.gov.ru/material/file/8e955946b2655c85065d36d1b286a6b4/210218.pdf

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Август – сентябрь 2021 года 1 октября 2021 г. 7

1. В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня1 (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).

2. В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).

3. В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: - 8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.

4. На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос2. Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.

5. В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе 2019 года). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

7. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост. Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд долл. США в январе–августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г3 (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 года).

9. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн рублей в январе–августе 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн рублей).

За неделю с 21 по 27 сентября темпы роста потребительских цен составили 0,29%. Продовольственная инфляция составила 0,40% (+0,31% неделей ранее) из-за более высокого роста цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,42% после 0,31%). На плодоовощную продукцию

[7] https://economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf

цены выросли на 0,27%. На отчетной неделе темпы роста цен на непродовольственные товары составили +0,23%, при этом цены на бензин практически не изменились. В секторе туристических и регулируемых услуг наблюдалась незначительная инфляция после четырех недель снижения цен (+0,13%). Потребительская инфляция с 21 по 27 сентября .

1. За неделю с 21 по 27 сентября инфляция составила 0,29% (0,10% неделей ранее)8. В продовольственном сегменте продолжился рост цен на мясопродукты (+0,6% после +0,5%), а также молоко и молочную продукцию (+0,4% после +0,3%), рост цен на муку составил +0,3% после околонулевой динамики неделей ранее, на хлеб пшеничный +0,3% после +0,2%. При этом на пшено темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (+0,2%), а на крупу гречневую замедлились (+0,3% после +0,4%). На плодоовощную продукцию цены растут по 0,3% вторую неделю подряд, при удорожании картофеля, огурцов и помидоров.

2. В сегменте непродовольственных товаров за исключением бензина рост цен составил 0,26% (0,07% неделей ранее). На отчетной неделе наблюдались повышенные темпы роста цен на электро- и бытовые приборы (+0,4% после +0,2%), одежду и обувь (+0,4% после +0,2%), а также моющие и чистящие средства (+0,2% после снижения цен на 0,1%). Темпы роста цен на легковые автомобили сохраняются на уровне 0,2% третью неделю подряд. Вместе с тем на строительные материалы снижение цен продолжилось (-0,9% после -1,4% неделей ранее). На бензин цены стабильны (+0,02%) после снижения в течение трех недель подряд.

3. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 0,13% после дефляции в течение четырех недель подряд. Возобновился рост цен на услуги зарубежного туризма (+3,0% после снижения на 2,4%) из-за удорожания поездок в Турцию. Вместе с тем на услуги отечественного туризма снижение цен продолжилось, однако темпы снижения уменьшились (-0,03% после -0,4%).

4. На мировых рынках продовольствия на неделе с 21 по 27 сентября цены выросли в среднем на 1,7%. Исключение составил сахар-сырец, который подешевел на 1,3%. Цены на белый сахар и говядину стабилизировались. При этом с начала сентября основные виды продовольственных товаров подорожали в среднем на 0,8%. Цены на пшеницу в США, Франции и России выросли на 4,6; 3,5 и 1,7% (с начала сентября – на 2,2; 0,9 и 3,1%) на фоне ожиданий низких урожаев в ряде основных стран-экспортеров, активных закупок Китая, локального дефицита пшеницы экспортного качества в Европе. Подсолнечник и подсолнечное масло подорожали на 1,7 и 2,0% (с начала сентября – на 5,7 и 0,8%) в связи с задержкой уборки урожая в Причерноморье вследствие неблагоприятной погоды. Цены товаров-субститутов – соевого и пальмового масел – увеличились на 5,4 и 4,4% (с начала месяца – соответственно снизились на 1,8% и выросли на 1,6%) из-за ухудшения прогнозов производства при высоком мировом спросе. В то же время цены на сахар-сырец сократились на 1,3% (с начала сентября – на 5,6%) на фоне ожиданий рекордного урожая в Индии.

5. На мировых рынках удобрений продолжился рост цен. Резко подорожали (на 12,1%) азотные удобрения, более умеренно (на 0,8%) – калийные (в сентябре – на 23,3 и 5,2%). Цена смешанных удобрений была стабильной (с начала месяца – снизилась на 2,7%). Основным фактором роста оставалась высокая стоимость сельхозпродукции, влияние которого усилило сокращение объемов производства удобрений из-за высоких цен на газ в Европе.

6. На мировом рынке черных металлов на неделе отмечалась смешанная динамика под воздействием растущего дефицита электроэнергии в Китае. Импортные цены на металлолом в Турции снизились на 1,6%, а российские экспортные цены увеличились на 0,1% (с начала сентября – снизились в среднем на 3,5%). Фьючерсные цены на арматуру в Лондоне выросли на 0,4% (с начала месяца – понизились на 2,6%) под воздействием роста спроса со стороны импортеров на Ближнем Востоке и удорожания арматуры на китайском рынке. Российские экспортные цены на горячекатаный и холоднокатаный прокат не изменились (с начала сентября – снизились на 7,8 и 6,7%). Фьючерсные и импортные цены на железорудный концентрат в Китае скорректировались вверх на 0,6 и 6,8% (с начала месяца – снизились на 24,8 и 30,9%), что отражает возросшую необходимость в пополнении запасов руды сталелитейными компаниями Китая в канун праздников.

3.3. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия [9]

Промышленное производство. В январе – марте 2021 года промышленное производство увеличилось на 6,2 % по сравнению с январем – мартом 2020 года. Рост наблюдался по водоснабжению, водоотведению, сбору и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – на 38,4 % и обрабатывающим

[8] https://economy.gov.ru/material/file/515b85763d713ec3453849d5f569618e/210929.pdf

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

производствам – на 30,0 %, в том числе по таким видам экономической деятельности, как производство компьютеров, электронных и оптических изделий; производство бумаги и бумажных изделий; производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 82,2 %); сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья (на 73,9 %); производство прочих транспортных средств и оборудования (на 58,7 %); производство мебели (на 45,2 %); производство прочей неметаллической минеральной продукции (на 42,1 %); производство текстильных изделий (на 22,9 %); производство резиновых и пластмассовых изделий (на 9,5 %); сбор и обработка сточных вод (на 7,6 %); производство пищевых продуктов (на 2,5 %). Снижение произошло по добыче полезных ископаемых – на 15,9 % и обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – на 7,6 %, в том числе по добыче угля; добыче прочих полезных ископаемых (на 66,6 %); производству одежды (на 29,7 %); производству кожи и изделий из кожи (на 10,1 %); деятельности полиграфической и копированию носителей информации (на 7,8 %); обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха (на 7,6 %); обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производству изделий из соломки и материалов для плетения (на 6,1 %); добыче металлических руд (на 5,1 %). Увеличение производства наблюдалось по некоторым видам продукции. Произведено 503,5 тонн молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания, что в 2,7 раза больше уровня января – марта 2021 года, 1187,4 тонн полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных, замороженных (на 40,7 %), 620,0 тонн продуктов кисломолочных (кроме творога и продуктов из творога) (на 31,9 %), 2129,1 тонн изделий макаронных и аналогичных мучных изделий (на 27,7 %), 147,4 тыс. штук изделий трикотажных или вязаных (на 21,9 %), 168,3 тонн муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур; смесей из них (на 17,9 %), 2901,9 тыс. Гкал пара и горячей воды (на 6,9 %), 7287,5 тонн изделий хлебобулочных недлительного хранения (на 3,1 %), 8,9 тыс. штук белья постельного (на 2,2 %), 2185,4 тонн кондитерских изделий (на 1,8 %), 78,4 тонн сыра и творога, включая творог и творожные продукты для детей раннего возраста (на 0,2 %). В то же время наблюдалось снижение производства по отдельным видам продукции. Произведено 0,8 тыс. штук платьев женских или для девочек из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, что меньше уровня января – марта 2021 года на 93,1 %, 27,7 тонн масла сливочного и паст масляных (на 46,7 %), 492,9 тонн рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков (на 18,3 %), 2228 тыс. полулитров вод минеральных природных питьевых и вод питьевых, расфасованных в емкости, не содержащих добавки сахара или других подслащивающих или вкусоароматических веществ (на 16,1 %), 1254,6 млн. кВт.ч электроэнергии (на 14,8 %), 2042,3 тонн изделий колбасных, включая изделия колбасные для детского питания (на 10,3 %), 126,8 тыс. куб. метров лесоматериалов, продольно распиленных или расколотых, разделенных на слои или лущенные, толщиной более 6 мм; деревянных железнодорожных или трамвайных шпал, непропитанных (на 5,5 %), добыто угля 2267,3 тыс. тонн (на 5,5 %). Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по промышленным видам экономической деятельности на 42428,4 млн. рублей, что на 35,8 % больше в действующих ценах по сравнению с январем – мартом 2020 года.

Индекс потребительских цен, характеризующий уровень инфляции, по Республике Бурятия в марте 2021 года к декабрю 2020 года достиг 101,7 %. Базовый индекс потребительских цен, исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, составил 101,3 %.

Уровень жизни населения. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в январе – феврале 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 40912,9 рублей, больше на 6,2 % по сравнению с январем – февралем 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, соответствовала 100,4 % к уровню января – февраля 2020 года. Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В январе – феврале 2021 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 1,9 раза, финансовой и страховой деятельности – в 1,5 раза, транспортировки и хранения – на 38,1 %, государственного управления и обеспечения военной безопасности; социального обеспечения – на 11,5 %. Наиболее низкая величина оплаты труда по сравнению со среднереспубликанским значением отмечена у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 41,8 %), деятельности административной и сопутствующих дополнительных услуг (на 35,7 %), торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 34,2 %). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 апреля 2021 года составила 27,7 млн. рублей. Задолженность по заработной плате увеличилась по сравнению с 1 апреля 2020 года на 1,7 %, по сравнению с 1 марта 2021 года увеличилась в 1,5 раза. По данным Республиканского государственного

учреждения «Центр социальной поддержки населения» по состоянию на 31 марта 2021 года число получателей ежемесячного пособия на детей в возрасте от 0 до 16 (18) лет в малообеспеченных семьях составило 71,6 тыс. человек (на 22,3 % больше, чем по состоянию на 31 марта 2020 г.), из них 19,7 % – одинокие матери. Пособия начислены на 109,5 тыс. детей (увеличение на 21,0 %). С начала года начислено пособий на сумму 98,2 млн. рублей, что на 13,8 % больше, чем за соответствующий период 2020 года. Задолженности по выплате пособий на 31 марта 2021 года не имеется. Занятость населения. Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в феврале 2021 года составила 428,6 тыс. человек или 43,5 % от общей численности населения республики. Из них 382,5 тыс. человек были заняты в экономике республики. Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 50,6 %. Безработица. По итогам обследования рабочей силы в феврале 2021 года 46,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше составил 10,8 %. Уровень общей безработицы, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 10,0 % в возрасте 15 лет и старше. К концу марта 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 12,6 тыс. человек, не занятых трудовой деятельностью, из них 10,9 тыс. человек имели статус безработного (уровень зарегистрированной безработицы составил 2,5 %). Из общего числа безработных 5,0 тыс. человек получали пособие по безработице. В марте 2021 года получили статус безработного 1265 человек. Размеры трудоустройства безработных на 395 человек или в 1,8 раза выше, чем в марте 2020 года, и составили 920 человек.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

- Офисные помещения;
- Помещения свободного назначения;
- Торговая площадь;
- Помещения склады;
- Помещения под производство;
- Помещения под общепит;
- Гостиницы;
- Автосервис;
- Здания.

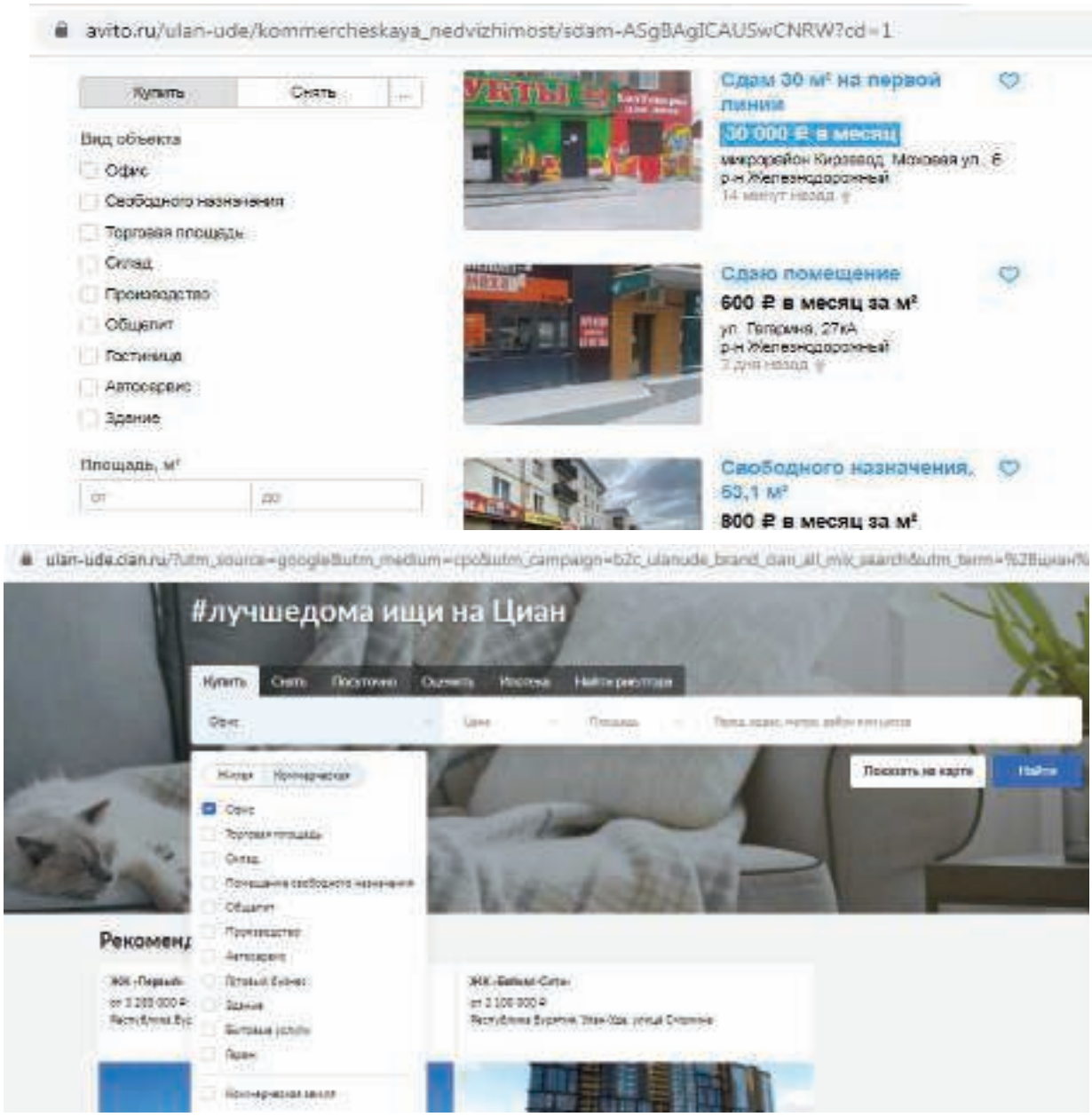
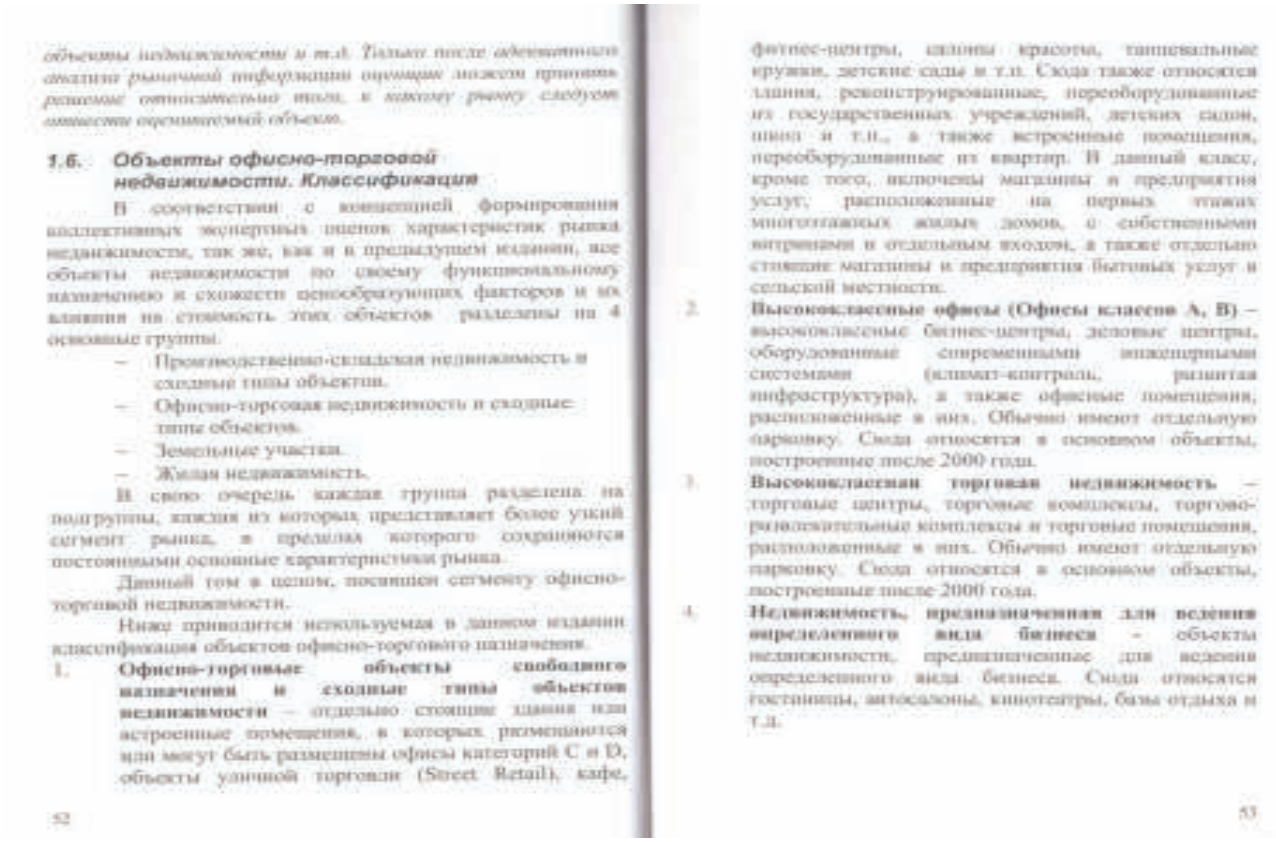


Рис. 3. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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



объекты недвижимости и т.д. Только после адекватного анализа рыночной информации оценщик может принять решение относительно того, к какому рынку следует отнести оцениваемый объект.

1.6. Объекты офисно-торговой недвижимости. Классификация

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, так же, как и в предыдущем издании, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Данный том в целом, посвящен сегменту офисно-торговой недвижимости.

Ниже приводится используемая в данном издании классификация объектов офисно-торгового назначения.

1. **Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. **Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)** – высококлассные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. **Высококлассная торговая недвижимость** – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. **Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** – объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

Рис.4. Классификация офисно-торговой недвижимости.

Территориально г. Улан – Удэ разграничен на три района: Советский, Железнодорожный, Октябрьский.

Каждый район имеют свои деловые центры, где сосредоточены предприятия торговли, культурно развлекательные центры, административные предприятия, бизнес центры.

Советский район: ул. Ленина.

Железнодорожный район: Элеватор.

Октябрьский район: «Саяны».

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

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

Далее рассматривается анализ предложений коммерческой недвижимости по Железнодорожному району г. Улан-Удэ.

Таблица 13. Предложения офисных помещений по г. Улан-Удэ.

Адрес(Район)	Площадь	Цена, м.кв. ⇓	Цена, общ.	Дата	Примечание Пользователь
Район: Железнодорожный Ботаническая, 38	316	15 823	5 000 000	05.10.21	Продам теплое, светлое офисное помещение, занимающ... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55

Адрес(Район)	Площадь	Цена, м.кв. ⇓	Цена, общ.	Дата	Примечание Пользователь
Район: Октябрьский Сахьяновой, 9	3137	23 159	72 650 000	05.10.21	Продается отдельно стоящее трехэтажное здание общей пло... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Советский Гурульбинская, 21	1200	23 333	28 000 000	05.10.21	Продаю производственную базу: Земельный участок 1,66 Га... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Октябрьский 111-й кв-л	150	24 667	3 700 000	05.10.21	Срочно продам универсальное 2х этажное кирпичное нежило... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Октябрьский Тобольская	600	30 000	18 000 000	05.10.21	Продам отдельно стоящее 2-х этажное благо... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Советский Коммунистическая	660	48 000	31 700 000	05.10.21	Продам отдельностоящее торгово-офисное здание, на перво... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Советский Борсоева 7 А	25	64 000	1 600 000	21.09.21	Нежилое помещение - офис, общая площадь 24,4 кв.м. Распол... АН Алком (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский Терешкова, 40	45	66 667	3 000 000	05.10.21	Продам универсальное помещение (квартира, переведенная ... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Советский Балтахинова, 17	20	70 000	1 400 000	24.09.21	Нежилое помещение - офис, общей площадью 19,2 кв.м. Распо... АН Алком (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский Бабушкина	340	73 529	25 000 000	05.10.21	Продам нежилое на Бабушкина(вдоль центральной.. АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Советский Коммунистическая, 13	124	76 613	9 500 000	05.10.21	Продам отличное помещение в центре города (район&... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Советский Борсоева, 33	180	83 333	15 000 000	30.08.21	Коммерческое помещение свободного назначения на Виадуке. ... Людмила 89246528256
Район: Октябрьский Ключевская, 76А	29	110 345	3 200 000	22.09.21	Продажа от Собственника. Продаю нежилое помещение общей п... АН Консу 89025657381
Район: Железнодорожный Проспект 50 лет Октября, 23	44	113 636	5 000 000	21.07.21	Продаю ОФИС - помещение с отдельным входом в цокольн... АН Консул 89025640494

Как видно из таблицы 13. Цены на офисные помещения варьируются от 15 823 руб./кв.м. до 113 636 руб./ кв.м.

.

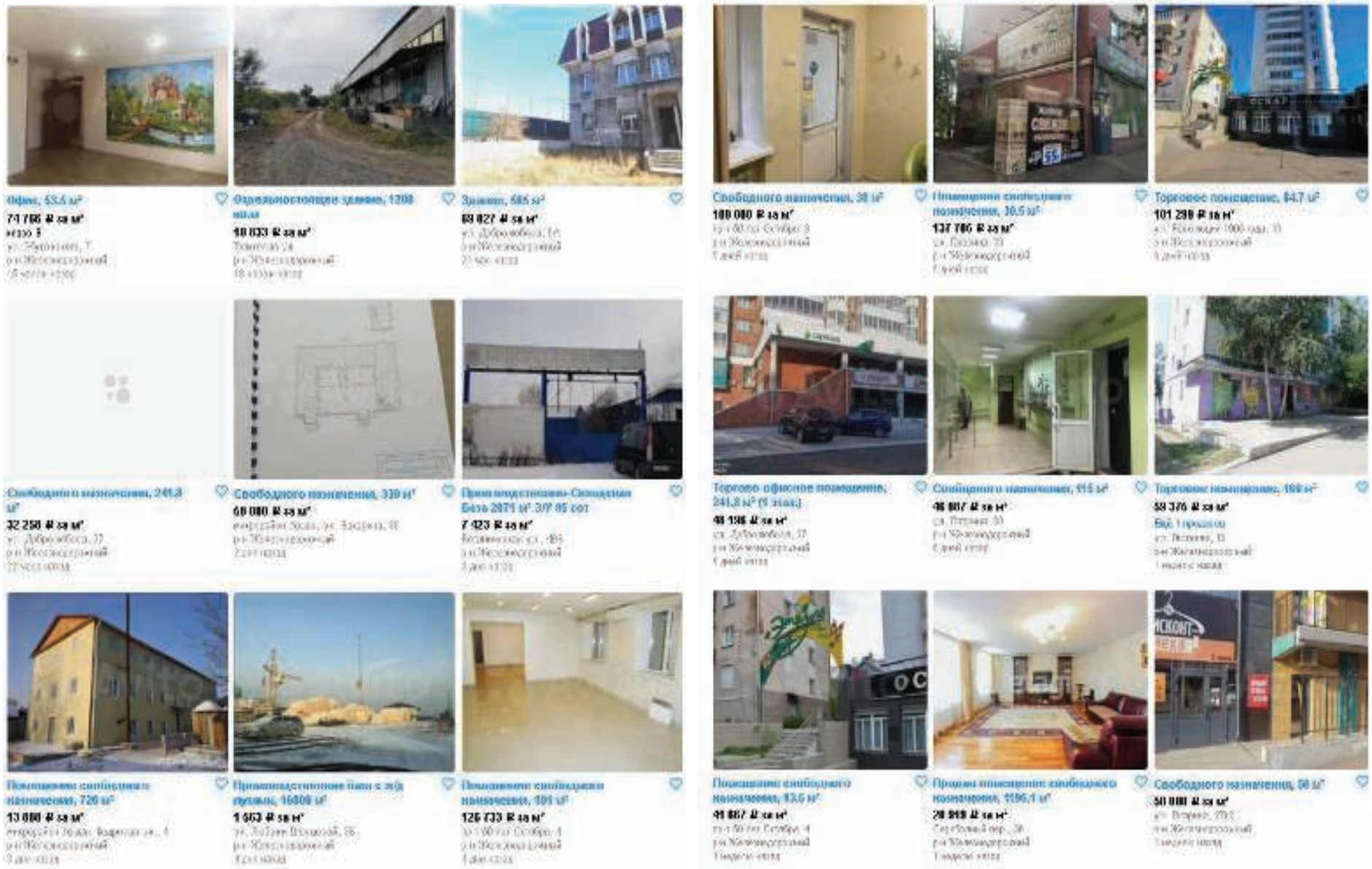


Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по Железнодорожному району г. Улан-Удэ

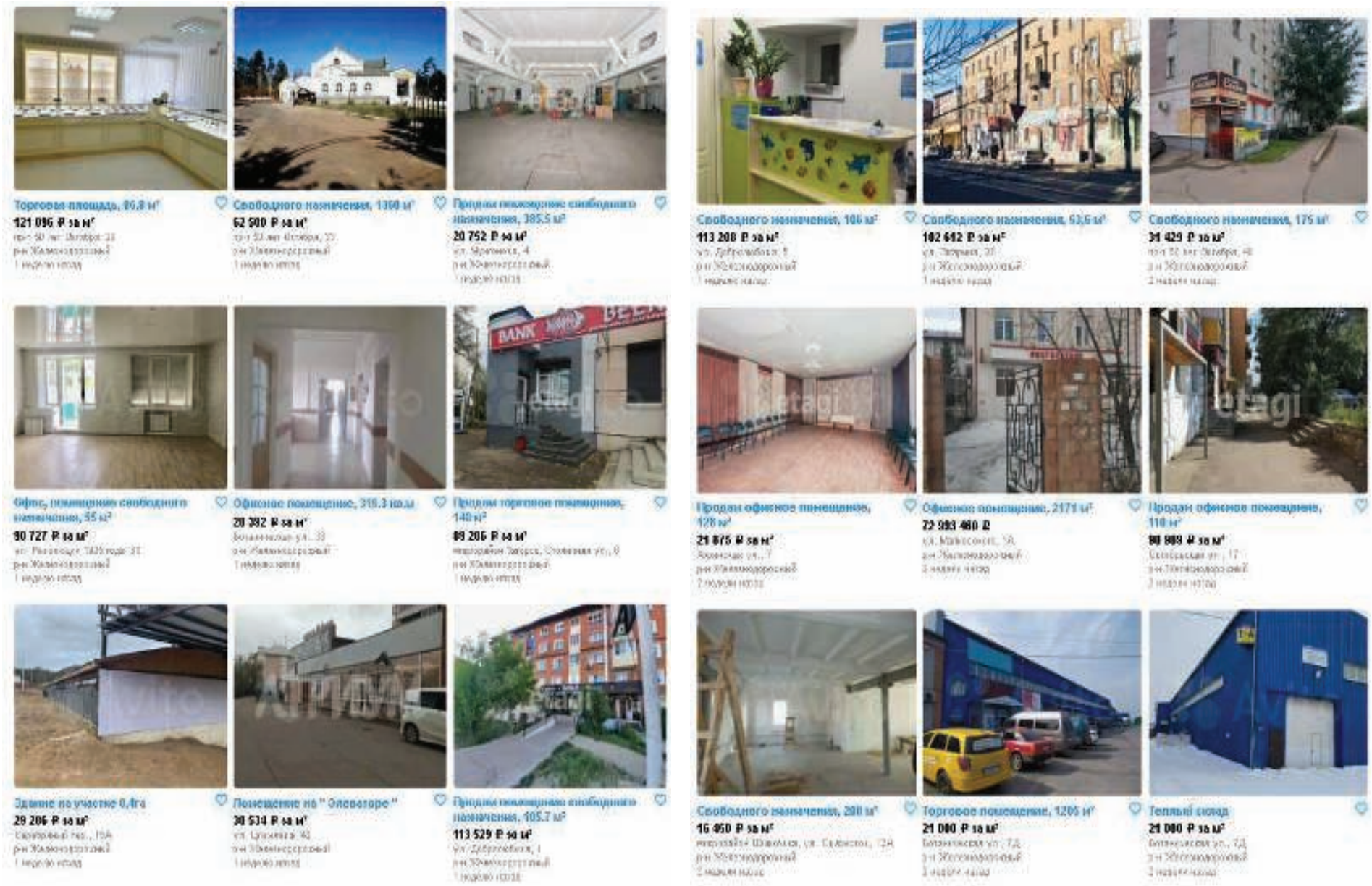


Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по Железнодорожному району г. Улан-Удэ

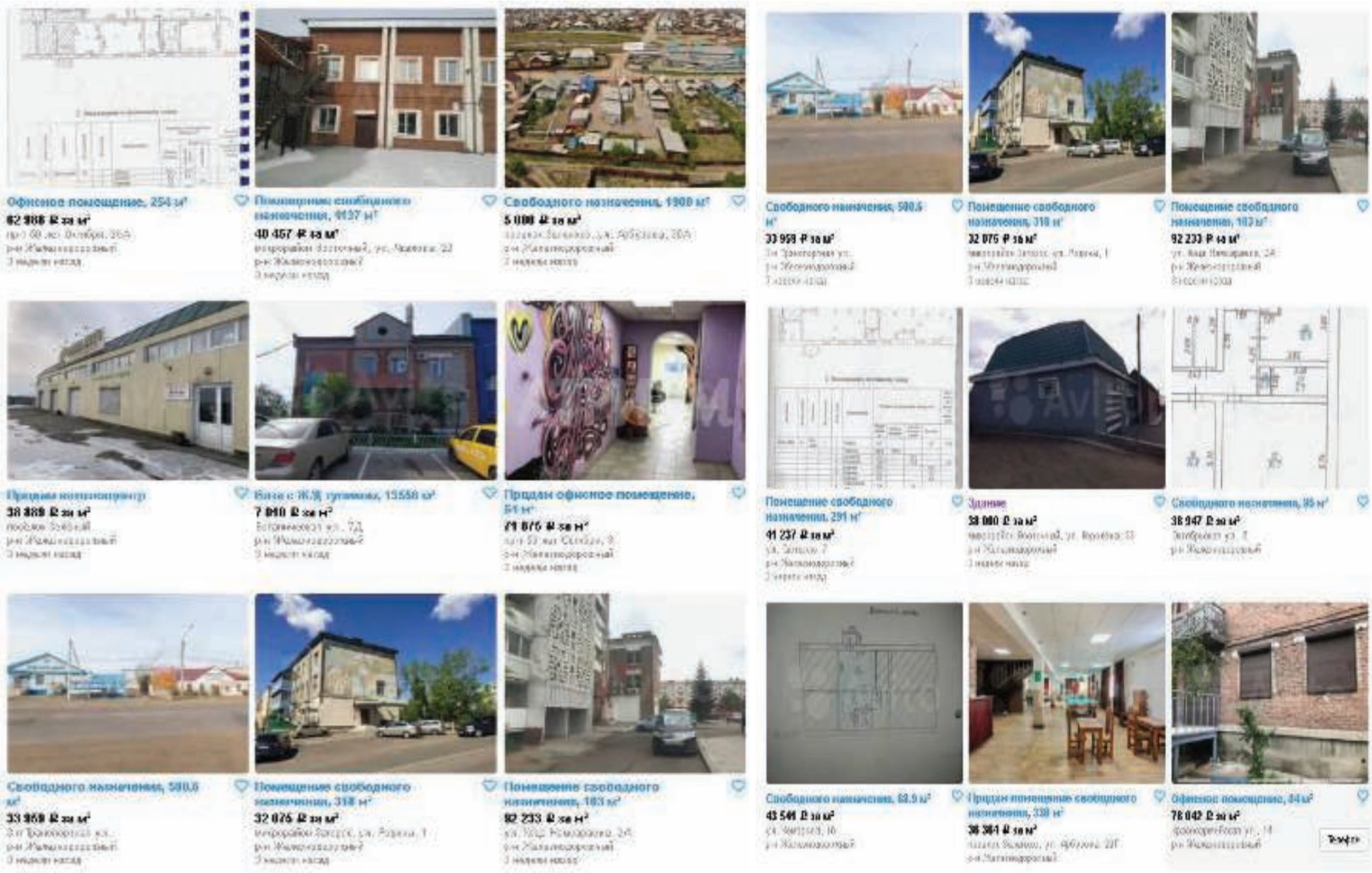


Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по Железнодорожному району г. Улан-Удэ

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

1. рынок недвижимости на момент оценки имеет все признаки неактивного рынка: - совершение сделок на нерегулярной основе, - снижение объемов и уровня активности, - существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, - существенное изменение цен за короткий период, - отсутствие информации о текущих ценах.

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

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

Цены на коммерческую недвижимость в Железнодорожном районе варьируются от 5000 руб./ кв.м. до 180 000 руб. / кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким цена и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. Средние цены варьируются от 30 000 руб./ кв.м. до 70 000 руб./ кв.м.. помещения расположенные в подвалах или цокольных этажах стоят значительно дешевле.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из этого, Оценщик считает, что не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, поскольку строительство нежилого здания 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 не применялся. Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке…..»

4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

4.3.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.

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

- Выделены нежилые здания либо помещения, которые относятся или могут быть отнесены к сегменту рынка объекта оценки, выставленные на открытый рынок максимально близко к дате оценки;
- Помещения должны относиться к одному сегменту рынка с объектом оценки или иметь возможность использования его под назначение, соответствующее объекту оценки;
- должна присутствовать достаточная (достоверная) информация о площади объектов;
- должна присутствовать информация о цене предложения;
- исходная информация по дате публикации и по содержанию должна быть проверяемая.

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

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

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся Оценщиками по следующим правилам (подпункт в п. 22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО №7) цена предложения, представленные на рынке г. Улан-Удэ в 2020 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости. При отборе объектов-аналогов Оценщики исходили из следующих общих существенных допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 13. Описание объектов-аналогов для помещений расположенных на 1 –ом этаже . Аналоги подбирались наиболее схожи по площади и по местоположению

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	11 653 800	9 990 000	10 340 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	01.10.2021	20.08.2021	28.08.2021
Общая площадь, кв.м.	291/ 359,1	241,8	193	258,5
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	48 196,03	51 761,66	40 000,00
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, д. 60, блок 3.	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Добролюбова, 37 р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Буйко р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, 20А квартал, ул. Ключевская
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение
Этажность	1	1	1	4
Состояние отделки	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Краткое описание местоположения,	Местоположение хорошее для данного	Местоположение хорошее для	Местоположение хорошее для данного	Местоположение хорошее для

примечание	района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с высотной застройкой.	данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной и высотной)жилой застройкой	района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной и высотной)жилой застройкой	данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной и высотной)жилой застройкой
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_2418_m_1_etazh_2159406609	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5535297/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/3553052/

Таблица 14. Описание объектов-аналогов для помещений расположенных в подвале. Аналоги подбирались наиболее схожи по площади, по местоположению, и расположению в цокольном этаже

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	7 999 999	5 500 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	23.10.2019	22.09.2021
Общая площадь, кв.м.	267,8/302,1	262	175
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	30 534,35	31 428,57
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, д. 60, блок 3.	Улан-Удэ Район: Железнодорожный Адрес: Революции 1905 г., 16	Республика Бурятия, Улан-Удэ, пр-т 50 лет Октября, 48 р-н Железнодорожный
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление.	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение
Этажность	подвал	цоколь	цоколь
Состояние отделки	без отделки-267,8 / с частичной отделкой 302,1	хорошее	хорошее
Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдетт под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с жилой застройкой	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной)жилой застройкой	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной)жилой застройкой
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_elevatore_2150273714	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_175_m_2220180708

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

Таблица 15. Корректировки для расчета стоимости нежилых помещений расположенных на 1-ом этаже

<table>
<tr><th>Корректировка по элементу</th><th>Аналоги</th><th>Поправка</th><th>Обоснование корректировки</th></tr>
<tr><td>Цена продажи</td><td>1
2
3</td><td>-15,7
-15,7
-15,7</td><td>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -15,7 % Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2020г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численность менее 500 тыс. человек. Под. Ред. Лейфера Л.А
Границы расширенного интервала значений скидки на торг
Таблица 113
<table>
<tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="3">Неактивный рынок</th></tr>
<tr><th>Среднее</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr>
<tr><th colspan="4">Цены предложений объектов</th></tr>
<tr><td>1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)</td><td>15,2%</td><td>8,6%</td><td>21,8%</td></tr>
<tr><td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>16,9%</td><td>9,4%</td><td>24,3%</td></tr>
<tr><td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>15,1%</td><td>8,9%</td><td>21,3%</td></tr>
<tr><td>4. Стрит-ритейл</td><td>15,6%</td><td>8,8%</td><td>22,4%</td></tr>
<tr><td>5. Объекты свободного назначения</td><td>15,7%</td><td>9,9%</td><td>22,5%</td></tr>
<tr><td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>18,2%</td><td>10,8%</td><td>25,5%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Корректировка на местоположение</td><td>1
2
3</td><td>0
0
0</td><td>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не применяется, так как все рассматриваемые объекты расположены в спальных районах, со схожей экономической зоной.</td></tr>
<tr><td>Корректировка на масштаб</td><td>1
2
3</td><td>0
0
0</td><td>Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2020г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численность менее 500 тыс. человек. Под. Ред. Лейфера Л.А. Данная поправка учитывает различие в цене по площади рассматриваемых объектов. В данном случае поправка не потребуется так как площади всех рассматриваемых объектов находятся в одном диапазоне площадей.
Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные по городам России
Таблица 64
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">Площадь, кв.м</th><th colspan="6">усредненные данные по России (цены)</th></tr>
<tr><th colspan="6">аналог</th></tr>
<tr><th rowspan="7">объект оценки</th><th></th><th><50</th><th>50-125</th><th>125-300</th><th>300-750</th><th>750-1500</th><th>>1500</th></tr>
<tr><th><50</th><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,22</td><td>1,42</td><td>1,66</td><td>2,04</td></tr>
<tr><th>50-125</th><td>0,94</td><td>1,00</td><td>1,15</td><td>1,34</td><td>1,56</td><td>1,91</td></tr>
<tr><th>125-300</th><td>0,82</td><td>0,87</td><td>1,00</td><td>1,16</td><td>1,36</td><td>1,66</td></tr>
<tr><th>300-750</th><td>0,70</td><td>0,75</td><td>0,86</td><td>1,00</td><td>1,17</td><td>1,43</td></tr>
<tr><th>750-1500</th><td>0,60</td><td>0,64</td><td>0,74</td><td>0,86</td><td>1,00</td><td>1,23</td></tr>
<tr><th>>1500</th><td>0,49</td><td>0,52</td><td>0,60</td><td>0,70</td><td>0,82</td><td>1,00</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Корректировка на этаж	1 2 3	0 0 +6	Данная поправка учитывает расположение в здании, так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны чем этажи выше либо в подвале или цоколе. Так как объект Аналог 3 расположен на 3-ем этаже , а все другие объекты расположены на 1 этаже, то применяется поправка в размере +6% для объекта Аналога 3. Данная поправка берется на Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2020г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численность менее 500 тыс. человек. Под. Ред. Лейфера Л.А Таблица 76 **города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)** **Этаж расположения** / **аналог**: **1 этаж** / **2 этаж и выше** / **цоколь** / **подвал** **объект оценки**: **1 этаж** 1,00 / 1,06 / 1,30 / 1,51 **2 этаж и выше** 0,94 / **1,00** / 1,22 / 1,42 **цоколь** 0,77 / 0,82 / **1,00** / 1,16 **подвал** 0,66 / 0,70 / 0,86 / **1,00**

Таблица 16. Корректировки для расчета стоимости нежилых помещений расположенных в подвале

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки
Цена продажи	1 2	-15,7 -15,7	Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -15,7 % Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2020г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численность менее 500 тыс. человек. Под. Ред. Лейфера Л.А **Границы расширенного интервала значений скидки на торг** Таблица 113 **Класс объектов** / **Неактивный рынок**: **Среднее** / **Расширенный интервал** **Цены предложений объектов** 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В): 15,2% / 8,6% / 21,8% 2. Офисные объекты класса С и ниже: 16,9% / 9,4% / 24,3% 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них: 15,1% / 8,9% / 21,3% 4. Стрит-ритейл: 15,6% / 8,8% / 22,4% 5. Объекты свободного назначения: 15,7% / 9,0% / 22,5% 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса: 18,2% / 10,8% / 25,5%
Корректировка на местоположение	1 2	0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не применяется. Так как все объекты расположены в спальных районах среднеэтажной застройки.

<table>
<tr><td>Корректировка на масштаб</td><td>1
2</td><td>0
0</td><td>Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2020г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численность менее 500 тыс. человек. Под. Ред. Лейфера Л.А. Данная поправка учитывает различие в цене по площади рассматриваемых объектов. В данном случае поправка не применяется для определения стоимости объектов расположенных в подвале, так как разница диапазонов не существенная, то корректировка применяться не будет к объектам аналогам.</td></tr>
<tr><td>Корректировка на этаж</td><td>1
2</td><td>-14
-14</td><td>Данная поправка учитывает расположение в здании, так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны чем этажи выше либо в подвале или цоколе. Корректировка потребуется для всех объектов Аналогов в размере -14%, так как все аналоги расположены в цокольном этаже, а объекты оценки в подвале. Данная поправка берется на Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2020г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численность менее 500 тыс. человек. Под. Ред. Лейфера Л.А
Таблица 76
<table>
<tr><td colspan="6">города с численностью менее 1 млн. чел.
(цены/арендные ставки)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</td><td colspan="4">аналог</td></tr>
<tr><td>1 этаж</td><td>2 этаж и выше</td><td>цоколь</td><td>подвал</td></tr>
<tr><td rowspan="4">объект оценки</td><td>1 этаж</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,30</td><td>1,51</td></tr>
<tr><td>2 этаж и выше</td><td>0.94</td><td>1,00</td><td>1,22</td><td>1,42</td></tr>
<tr><td>цоколь</td><td>0,77</td><td>0,82</td><td>1,00</td><td>1,16</td></tr>
<tr><td>подвал</td><td>0,66</td><td>0,70</td><td>0,86</td><td>1,00</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Корректировка на отделку для помещения 267,8 кв.м.</td><td>1
2</td><td>-20
-20</td><td>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Корректировочные коэффициенты приняты в соответствии Справочнику оценщика недвижимости-2020, Поправка принимается в размере -20% для всех Аналогов так как состояние отделки отличается от объекта оценки без отделки. В данном случае объекты аналоги имеет хорошую отделку в среднем состоянии (не ЛЮКС) поэтому для применения корректировки для расчета принято что все аналоги имеют среднее состояние.

Матрицы коэффициентов
Таблица 93
<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">цены офисно-торговых объектов</td><td colspan="4">аналог</td></tr>
<tr><td>требует капитального ремонта</td><td>требует косметического ремонта</td><td>среднее состояние</td><td>отделка "люкс"</td></tr>
<tr><td rowspan="4">объект оценки</td><td>требует капитального ремонта</td><td>1,00</td><td>0,80</td><td>0,80</td><td>0,65</td></tr>
<tr><td>требует косметического ремонта</td><td>1,06</td><td>1,00</td><td>0,85</td><td>0,69</td></tr>
<tr><td>среднее состояние</td><td>1,25</td><td>1,18</td><td>1,00</td><td>0,81</td></tr>
<tr><td>отделка "люкс"</td><td>1,54</td><td>1,46</td><td>1,23</td><td>1,00</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>Корректировка на отделку для помещения 302,1 кв.м.</td>
<td>1
2</td>
<td>-10
-10</td>
<td>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Корректировочные коэффициенты приняты в соответствии Справочнику оценщика недвижимости-2020, Поправка принимается в размере -10% для всех Аналогов так как состояние отделки отличается от объекта оценки без отделки. В данном случае объекты аналоги имеет хорошую отделку в среднем состоянии (не ЛЮКС) поэтому для применения корректировки для расчета принято что все аналоги имеют среднее состояние, объект оценки имеет частичную отделку поэтому корректировка принимается в размере ½ от 20%.
Матрицы коэффициентов
Таблица 93
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">цены офисно-торговых объектов</th><th colspan="4">аналог</th></tr>
<tr><th>требует капитального ремонта</th><th>требует косметического ремонта</th><th>среднее состояние</th><th>отделка "люкс"</th></tr>
<tr><td rowspan="4">объект оценки</td><td>требует капитального ремонта</td><td>1,00</td><td>0,80</td><td>0,80</td><td>0,65</td></tr>
<tr><td>требует косметического ремонта</td><td>1,06</td><td>1,00</td><td>0,85</td><td>0,69</td></tr>
<tr><td>среднее состояние</td><td>1,25</td><td>1,18</td><td>1,00</td><td>0,81</td></tr>
<tr><td>отделка "люкс"</td><td>1,54</td><td>1,46</td><td>1,23</td><td>1,00</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

Корректировка (поправка) – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Использование оценщиком в Отчете аналоги должны быть сходны с объектом оценки по количеству комнат, типу дома (блочные, панельные, кирпичные, монолит), по площади (если площадь аналога более чем на 10 м.), вводится корректировка (поправка).

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому объекту.

Последовательность внесения корректировок:

1) корректировка на условия сделки и состояние рынка;
2) корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки.

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

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

где, К – искомый весовой коэффициент;
n –номер аналога
S1…n - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
S1 - сумма корректировок 1 –го аналога;
S2 - сумма корректировок 2-го аналога;
Sn - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 17. Расчет справедливой стоимости нежилого помещения расположенного на 1-ом этаже. Площадью 291 -359,1кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	11 653 800	9 990 000	10 340 000
2	Общая площадь, кв.м.	291	241,8	193	258,5
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	48 196	51 762	40 000
4	**Корректировка на условия сделки, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	48 196	51 762	40 000
6	**Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %**	оценка	**-15,7%**	**-15,7%**	**-15,7%**
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	40 629	43 635	33 720
8	**Корректировки на местоположение %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	40 629	43 635	33 720
10	**Корректировка на наличие отдельно входа %**	оценка	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	40 629	43 635	33 720
12	**Корректировка на площадь, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	40 629	43 635	33 720
14	**Корректировка на парковку, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	40 629	43 635	33 720
16	**Корректировка на этаж, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**6,0%**
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	40 629	43 635	35 743
18	**Корректировка на отделку, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	40 629	43 635	35 743
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18)	оценка	**0%**	**0%**	**6%**
21	1+ сумма корректировок		**1,00**	**1,00**	**1,06**
22	знаменатель 1/стр.21		**1,00**	**1,00**	**0,94**
23	сумма столбцов 4+5+6			**2,94**	
24	Весовой коэффициент	-	**0,34**	**0,34**	**0,32**
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	13 804	14 825	11 456
27	**Итого стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)**			40 084	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			291	
29	**Итого стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)**			**11 664 566**	
30	**Итого стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)**			**11 660 000**	

Таким образом рыночная стоимость нежилого помещения площадью 291 кв.м. составляет с учетом округления и без НДС составляет:

11 660 000

(одиннадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей

Для помещения площадью 359,1 кв.м. расположенного на первом этаже принимается справедливая стоимость 1 кв.м. рассчитанного для помещения площадь 291 кв.м. так как они расположены рядом.

14 390 000

(четырнадцать миллионов триста девяносто тысяч) рублей

Таблица 18. Определение справедливой стоимости помещения в подвале площадью 267,8

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	7 999 999	5 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	267,8	262	175
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	30 534	31 429
4	**Корректировка на условия сделки, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	30 534	31 429
6	**Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %**	оценка	**-15,7%**	**-15,7%**
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	25 740	26 494
8	**Корректировки на местоположение %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	25 740	26 494
10	**Корректировка на наличие отдельно входа%**	оценка	**0,00%**	**0,00%**
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	25 740	26 494
12	**Корректировка на площадь, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	25 740	26 494
14	**Корректировка на парковку, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	25 740	26 494
16	**Корректировка на этаж, %**	оценка	**-14,0%**	**-14,0%**
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	22 137	22 785
18	**Корректировка на отделку, %**	оценка	**-20,0%**	**-20,0%**
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	17 709	18 228
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18)	оценка	**34%**	**34%**
21	1+ сумма корректировок		**1,34**	**1,34**
22	знаменатель 1/стр.21		**0,75**	**0,75**
23	сумма столбцов 4+5+6		**1,50**	
24	Весовой коэффициент	-	**0,50**	**0,50**
25	Сумма весов	-	1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	8 855	9 114
27	**Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)**		17 969	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		267,8	
29	**Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)**		**4 812 031**	
30	**Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)**		**4 810 000**	

Таблица 19. Определение справедливой стоимости помещения в подвале площадью 302,1

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	7 999 999	5 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	302,1	262	175
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	30 534	31 429
4	**Корректировка на условия сделки, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	30 534	31 429
6	**Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %**	оценка	**-15,7%**	**-15,7%**
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	25 740	26 494
8	**Корректировки на местоположение %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	25 740	26 494
10	**Корректировка на наличие отдельно входа%**	оценка	**0,00%**	**0,00%**
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	25 740	26 494
12	**Корректировка на площадь, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	25 740	26 494
14	**Корректировка на парковку, %**	оценка	**0,0%**	**0,0%**
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	25 740	26 494
16	**Корректировка на этаж, %**	оценка	**-14,0%**	**-14,0%**
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	22 137	22 785
18	**Корректировка на отделку, %**	оценка	**-10,0%**	**-10,0%**
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	19 923	20 507
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18)	оценка	**24%**	**24%**
21	1+ сумма корректировок		**1,24**	**1,24**
22	знаменатель 1/стр.21		**0,81**	**0,81**
23	сумма столбцов 4+5+6		**1,61**	
24	Весовой коэффициент	-	**0,50**	**0,50**
25	Сумма весов	-	1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	9 962	10 253
27	**Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)**		20 215	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		302,1	
29	**Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)**		**6 106 905**	
30	**Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)**		**6 110 000**	

Таким образом, справедливая стоимость нежилых помещений расположенных по адресу: Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет с учетом округления (и без НДС) :

Таблица 20. Значения итоговой стоимости нежилых помещений

Объект права	Справедливая стоимость руб.
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.	4 810 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.	6 110 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31	11 660 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1,Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32	14 390 000
Итого	36 970 000

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

• затратным подходом: Не применялся.

• сравнительным подходом: 37 630 000 руб.

• доходным подходом: не применялся

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

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

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

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

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

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

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

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

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 экспертным методом.

7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта

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

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

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

Таким образом, справедливая стоимость нежилых помещений расположенных по адресу: Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3, составляет (с учетом округления и без НДС) :

36 970 000

(тридцать шесть миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	03:24:023006:454	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.	4 810 000
2	03:24:023006:455	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.	6 110 000
3	03:24:000000:62948	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31	11 660 000
4	03:24:000000:62949	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1,Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32	14 390 000
				36 970 000

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

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

Оценщик _____/**Бадмацыренова Ц.А./**

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

11 октября 2021 г.

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:

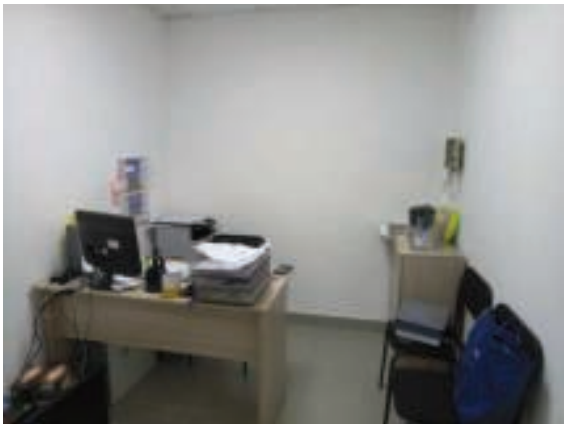
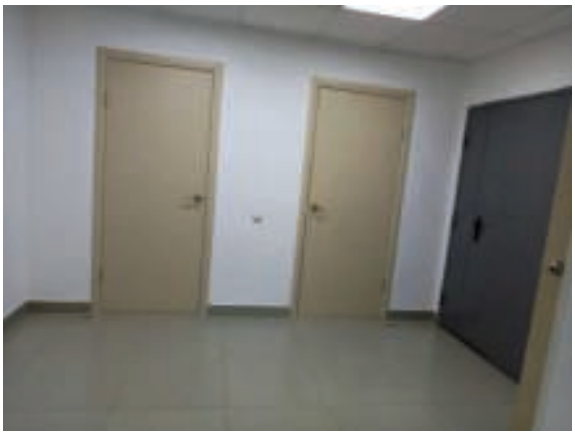
1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 г №51 ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26.01.1996 г №14 ФЗ (ред. от 09.03.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
3. Налоговый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

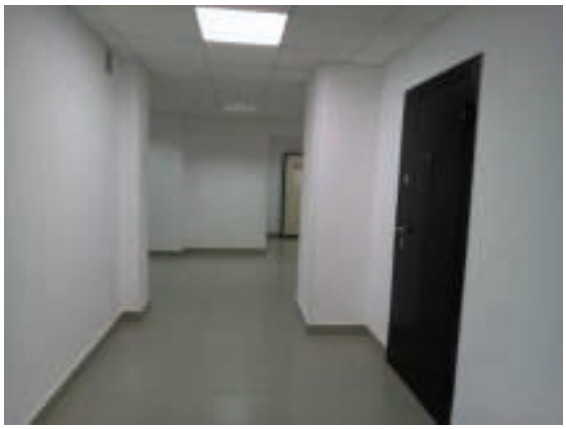
Специальная литература:

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

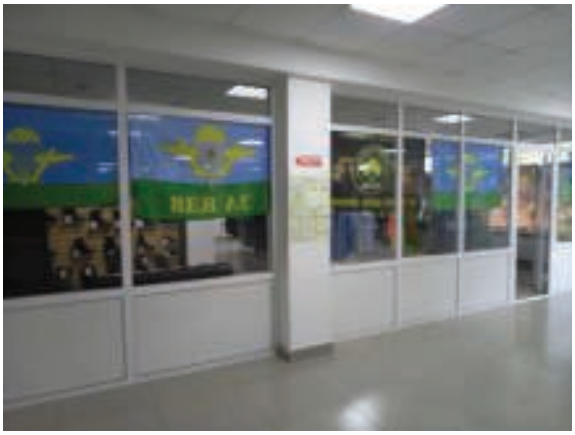
Приложение 1 Фотографии объекта оценки

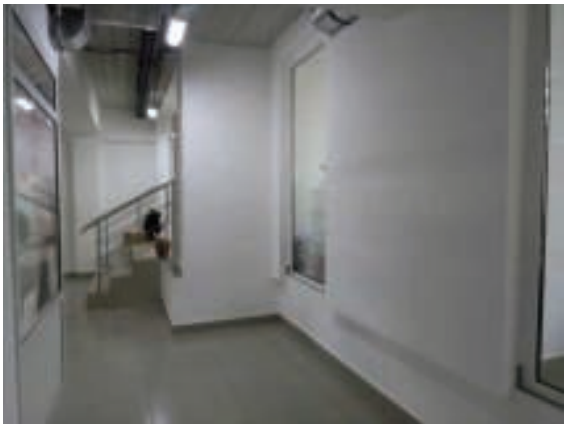
Общий вид здания

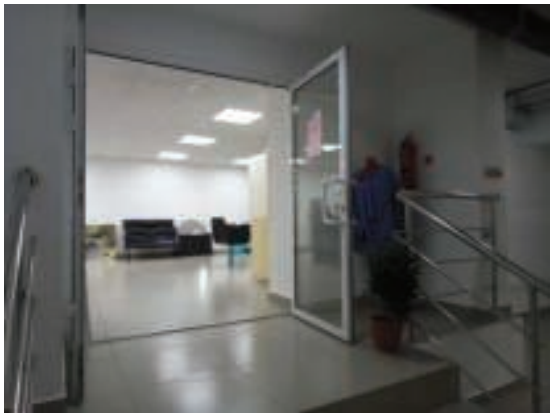



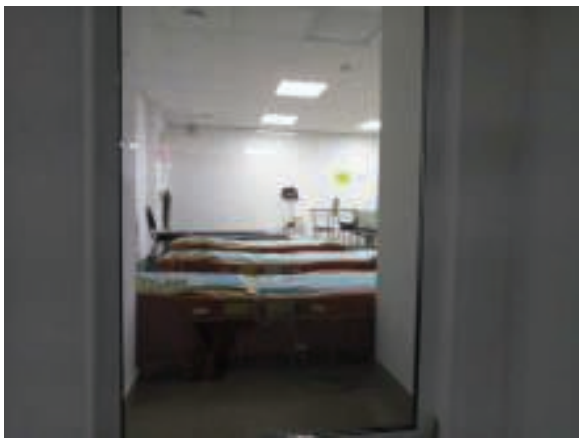


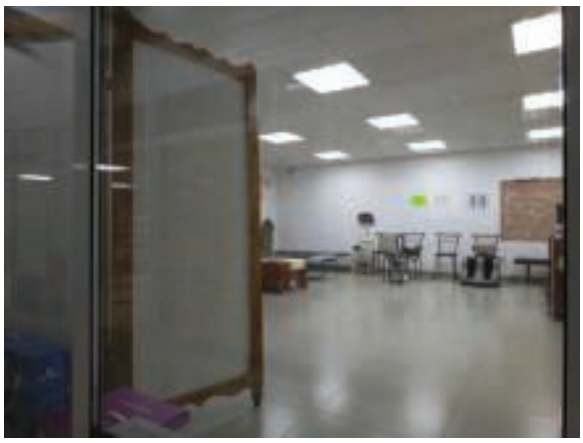
Помещения на первом этаже (площадь. 291 кв.м.)

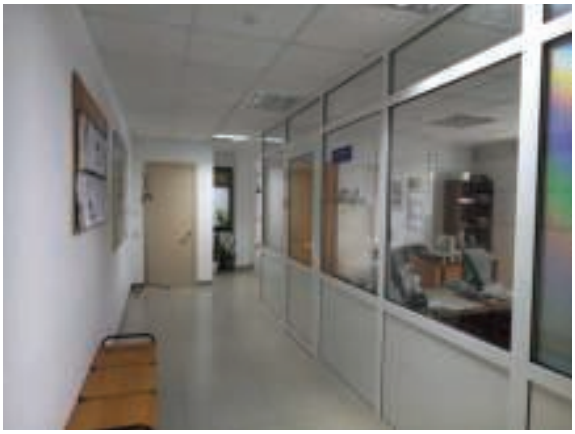


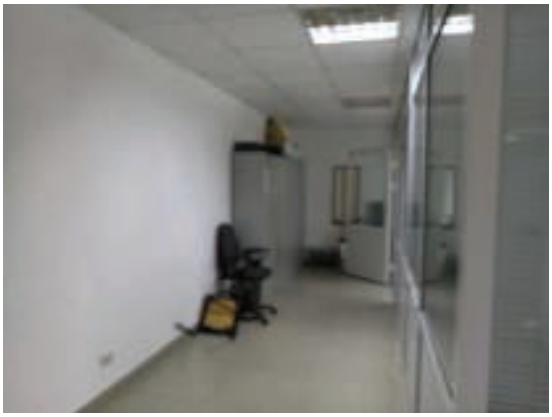








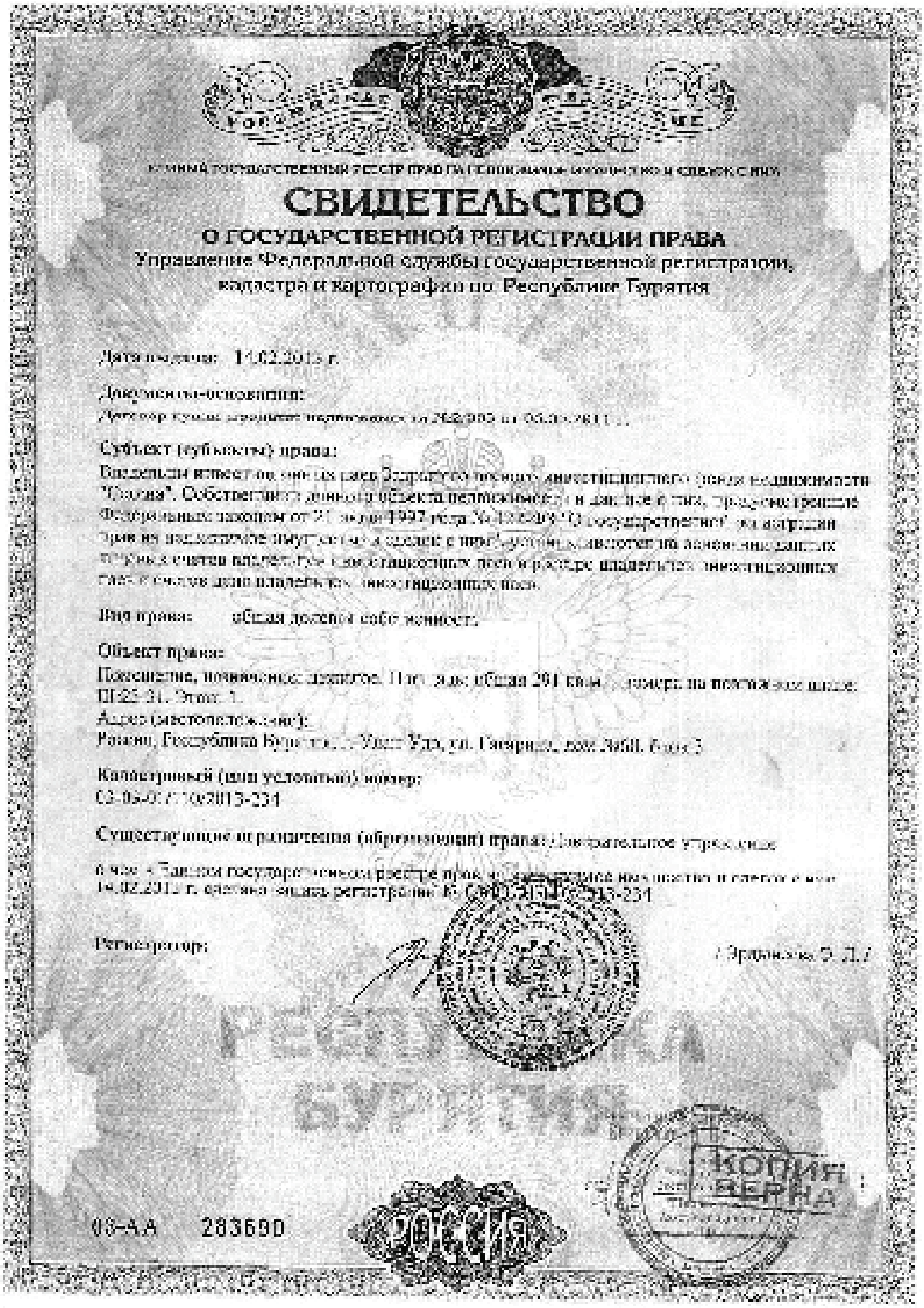




Помещения на первом этаже (площадь 359,1 кв.м.)

Помещение подвал. 267,8 кв.м.

Приложение 2 Копии документов Заказчика



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С ЕГО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.02.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимости от 26.12.2012 г. б/н

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сосновый". Собственники данного объекта недвижимости в долях в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" учитываются на лицевых счетах в реестре владельцев инвестиционных паев и счетах депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Помещение, нежилое, нежилое. Площадь: общая 291 кв.м., номер на поэтажном плане: II:22-31. Этаж: 1.

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом №60, блок 3

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/[illegible]/2013-234

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в пользу [illegible]

в силу Закона государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.02.2013 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/[illegible]/2013-234

Регистратор: / Эрдынеева Э. Д. /

КОПИЯ ВЕРНА

03-АА 283690

10-4/2014/145-1985

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

(полное наименование органа кадастрового учета)

КПО

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(наименование недвижимого имущества)

Лист №		Всего листов:	2
"13" марта 2013 г. № 23/2013/7-86655			
Кадастровый номер:	03:24:040120:1204		
Номер кадастрового квартала:	03:24:040120		
Ранее присвоенный номер:	03:24:040120:1204:24:2005		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	01.12.2013		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер дома (сооружения), в котором расположено помещение	
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение	Этаж № 1
3	Почтовый индекс	671010
4	Адрес (описание местоположения):	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом 63/2, квартира 3
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(квартира, комната)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	—
8	Кадастровая стоимость, руб.:	1621545,79
9	Сведения о правообладателе: Данные отсутствуют. № 22-03-1/2/16/2013-224 от 15.02.2013, выданная органом исполнительной власти Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "Фонд недвижимости "Гарант" на основании Свидетельства о государственной регистрации юридического лица Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фонд недвижимости "Гарант" Доверительное управление недвижимостью, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фонд недвижимости "Гарант" Доверительное управление недвижимостью, основанного в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливается на основании данных иных объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, Российская Федерация	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Данные о смежных объектах: 13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: — 13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, объединенных в объект недвижимости: — 13.3 Кадастровые номера объектов, снятых с кадастрового учета: —	
14	Характер заявителя (правообладатель, кадастровый инженер, орган государственной власти, орган местного самоуправления, иное): Сведений об объекте недвижимости нет на государственном учете.	

Директор		О.Б. Аксенова
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

КПЭ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(наименование государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2

18 июня 2015 г. № 80/201/15-86369	
Кадастровый номер	61:24:0010103:[illegible]

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	65,1	—	Дополнительные сведения

Инженер		О. Б. Антонова
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

БУ РБ "Гостехнеинвентаризация - Республиканское БТИ"
(полное наименование)
Улан-Удэнский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение

Наименование: Нежилое помещение
(полное наименование)

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

Адрес (местонахождение):
Регион Республика Бурятия
Район
Город (др. поселение) г. Улан-Удэ
Район города Железнодорожный
Улица 1 квартал, № 60, блок 3

Инвентарный номер	23085					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта: 19 марта 2012г.
Дата выдачи технического паспорта:

СОГЛАСОВАНО

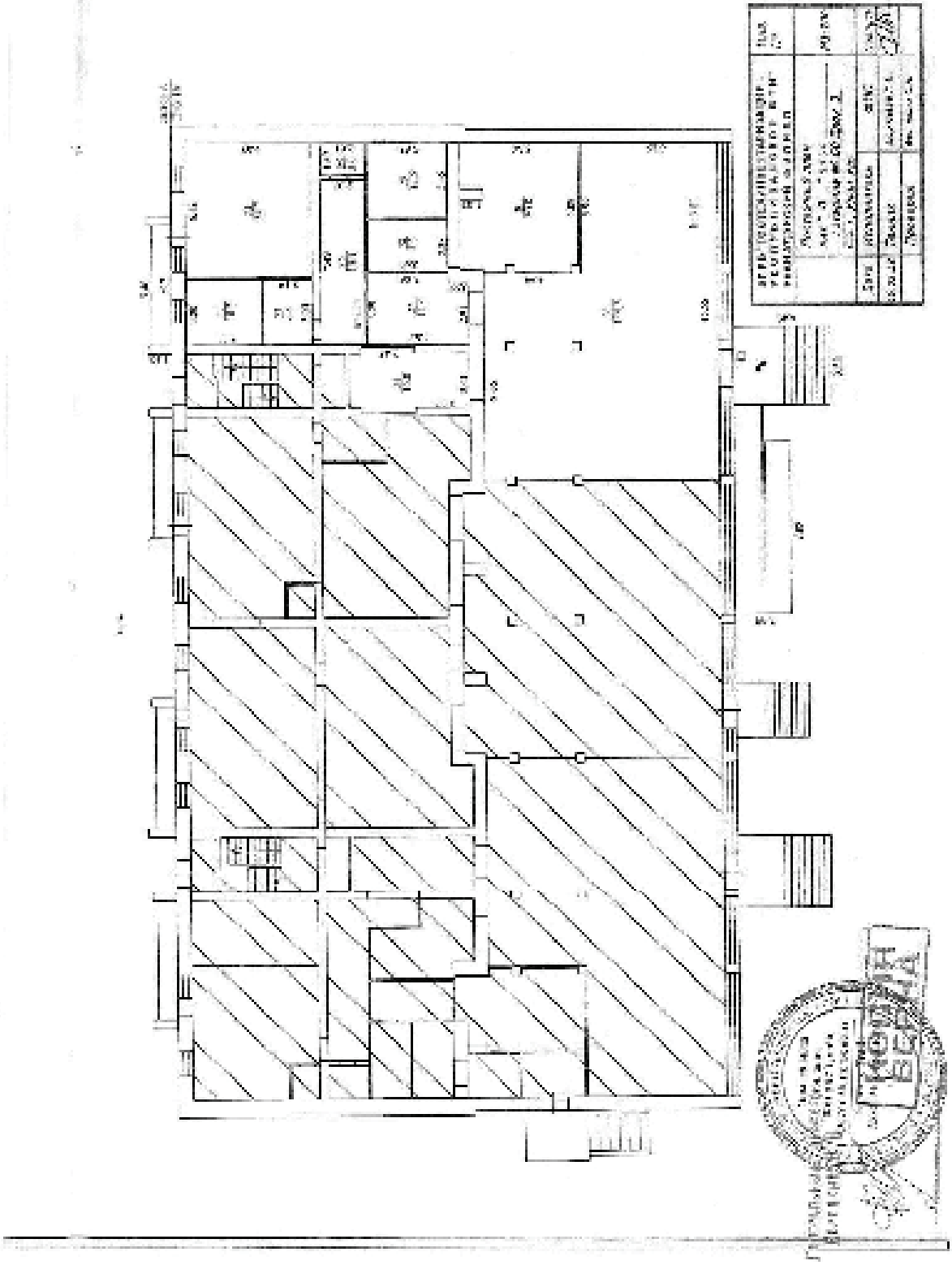
Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта Владельцы приватизированных помещений в многоквартирном доме недвижимости объекты	Полное наименование технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта БУ РБ "Гостехнеинвентаризация - Республиканское БТИ", Улан-Удэнский филиал
Должность, подпись, расшифровка подписи	Начальник филиала Панфилова О.Т. Должность, подпись, расшифровка подписи
М.П.	М.П.

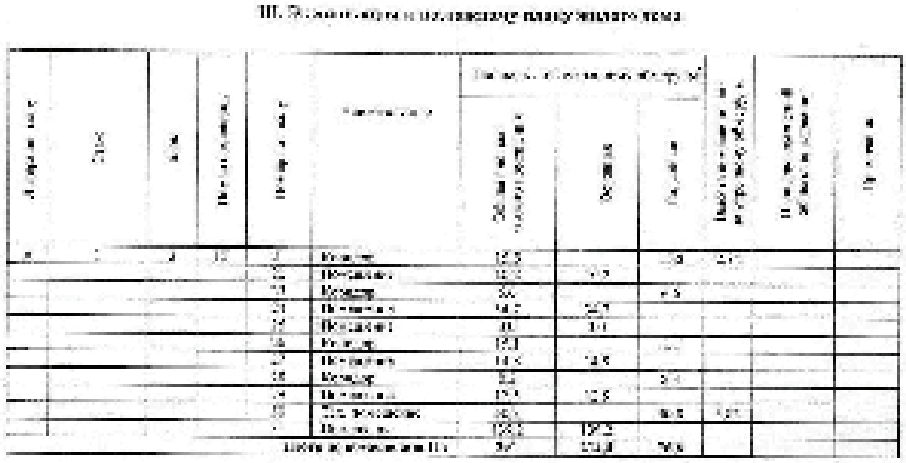
I. Сведения о регистрации права собственности

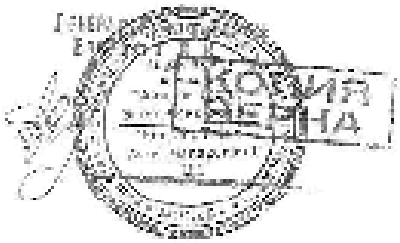
Дата регистрации	Полное наименование предприятия, учреждения или организации	Документы, удостоверяющие право собственности	Доля в праве	Вид права	Подпись лица, ответственного за правильность записи
1	2	3	4	5	6
28.11.2011	Владимирский электрический завод. Закрытое акционерное общество «Сатурн»	Свидетельство о государственной регистрации права от 28.11.2011 ВО АА № 089204	1	Общая долевая собственность	

II. Общие сведения

Назначение: Нежилое помещение
Использование: По назначению
Год постройки: 2009
Хлебозавод электромонтажа



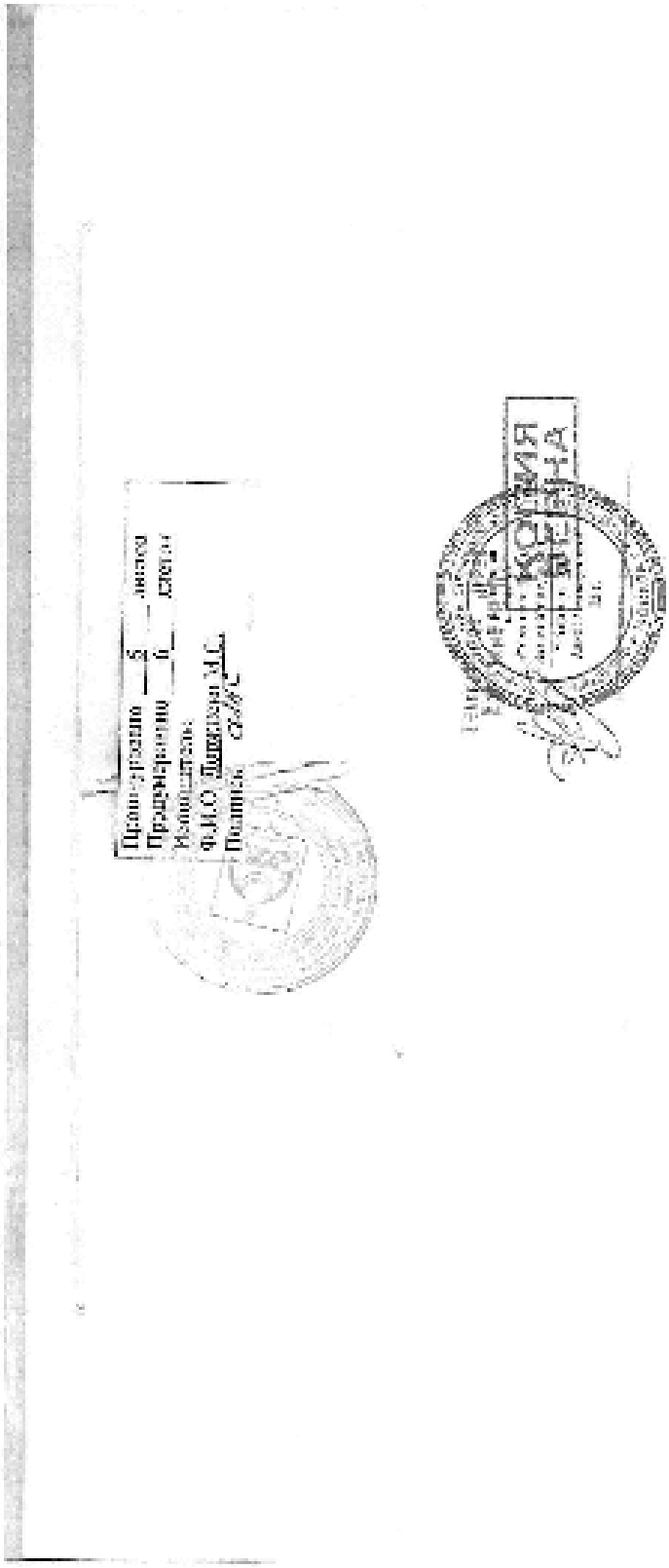




IV. Описание конструктивных элементов и инженерных систем

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента (материал, конструкция, основные параметры)
1	2	3
1	Стены	Кирпичные
2	Перекрытия	Железобетонные
3	Перекрытия: чердачное	Железобетонные
	Чердачное	Деревянные стропильные с [illegible]
4	Крыша	Скатная
5	Проемы	Деревянные [illegible]
6	Проемы: оконные	ПВХ [illegible]
	Проемы: дверные	Металлические
7	Внутренняя отделка: стены	[illegible]
	Внутренняя отделка: потолок	
8	Полы	Линолеум, кремовый
9	Инженерные коммуникации: Отопление	Центральное
	Водоснабжение	Центральное
	Канализация	Центральная
	Электроснабжение	Центральное
	Газ (на кухне)	Да
	Горячая вода	Да
	Телефон	Да
	Интернет	Да
	Лифт	Нет
	Мусоропровод	
	Вентиляция	
	Электроплита	Да

Материал [illegible] № [illegible]


Прошито
Пронумеровано
Малошитских
Ф.И.О.
Подпись
КОПИЯ
ВЕРНА

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.02.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости [illegible] от [illegible] г.

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 356,1 кв.м., номера на поэтажном плане: VI:15-20,32. Этаж: 1
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом №53. Корп. 2

Кадастровый (или условный) номер:
04-04-01/210/2013-254

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.02.2013 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/140/2013-243

Регистратор: / Ордынцева Н. [illegible] /

КОПИЯ ВЕРНА

03-АА 283691

РОССИЯ

181-100:-1996

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА" РОСРЕЕСТРА ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КС-1

Раздел №	1
Дата выдачи	3
Кадастровый номер	[illegible]
Ранее выданный кадастровый номер	[illegible]
Инвентарный номер	[illegible]
Дата присвоения кадастрового номера	[illegible]
Дата выдачи кадастрового паспорта	21.12.2013

Сведения о помещении

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж №:
3	Номер помещения:	[illegible]
4	Адрес (местоположение):	[illegible], Республика Чувашия, г. Чебоксары, ул. Гагарина, д. [illegible]
5	Назначение:	Помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(квартира, комната)
7	Кадастровый номер помещения, в котором расположено данное помещение:	—
8	Общая площадь (м.кв.):	[illegible]
9	Сведения о государственной регистрации: Свидетельство о государственной регистрации права 21-АА [illegible] от 14.02.2013. Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике. Основание: Свидетельство о государственной регистрации права 21-АА [illegible] от 21 июня 1997 года. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", предусматривает переходные положения, согласно которым, зарегистрированные права на недвижимое имущество, ранее возникшие на основании законодательных актов РСФСР, действовавших на момент их возникновения, признаются действительными. Раздел 1.10	
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о наличии и характеристиках ранее учтенного помещения:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, образованного из объекта недвижимости: —
	13.2	Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного из объекта недвижимости: —
	13.3	Кадастровый номер объекта, подлежащего снятию с государственного кадастрового учета: —
14	Характеристики, определяющие вид и назначение объекта недвижимости (сооружения, помещения): Сведения о объекте недвижимости имеют статус ранее учтенных	

Инженер		О.В. Антонова
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КОПИЯ ВЕРНА

БУ РБ "Геоземкадастровая - Республиканское БТИ"
(полное наименование)
Улан-Удэнский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на помещение

Наименование: Нежилое помещение
(полное наименование)

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

Адрес (местонахождение):
Регион Республика Бурятия
Район
Город (др. поселение) г. Улан-Удэ
Район города Железнодорожный
Улица 1 квартал, № 60, блок 3

Инвентарный номер	23085				
Условный номер					
Кадастровый номер					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта: 19 марта 2012г.
Дата выдачи технического паспорта:

СОГЛАСОВАНО

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта Владельцы инвентаризуемых или закрытого акционерного общества недвижимости объектов	Полное наименование технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта БУ РБ "Геоземкадастровая - Республиканское БТИ", Улан-Удэнский филиал
(должность, подпись, фамилия, инициалы)	Начальник филиала Панфилова О.Т. (должность, подпись, фамилия, инициалы)

М.П.

М.П.

I. Сведения о регистрации права собственности

Дата совершения	Лицо (наименование), в пользу которого зарегистрировано право собственности	Документы, устанавливающие право собственности	Доля в праве	Вид права	Кадастровая (условная, инвентарная) стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
22.11.2011	Власова Анастасия Ивановна, Закрытое акционерное общество «Фаза [illegible]»	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.11.2011 г. 03-АА 752089204	1	Общая долевая собственность	

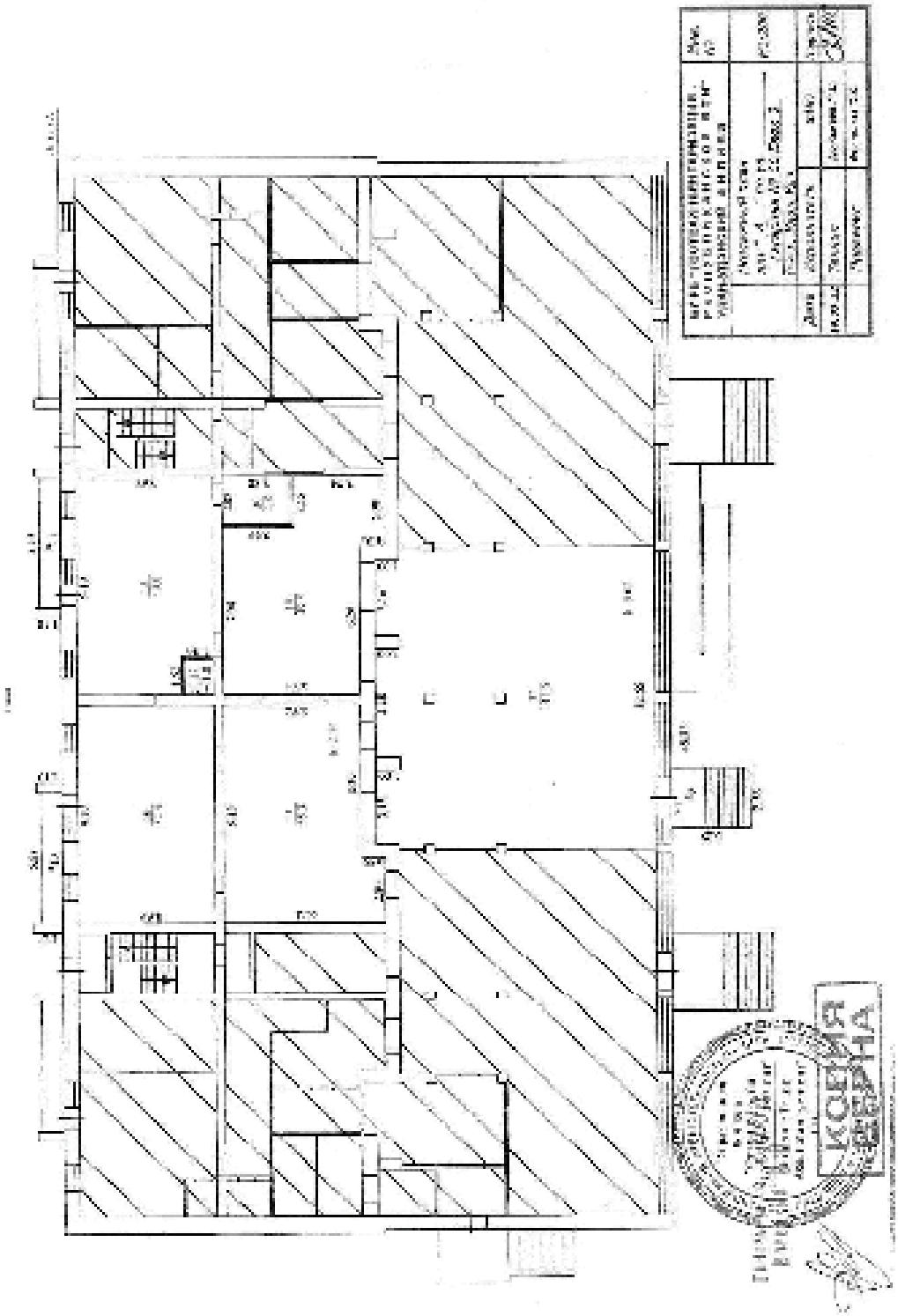
II. Общие сведения

Обременения: Нежилое помещение

Автотранспорт: Не предусмотрен

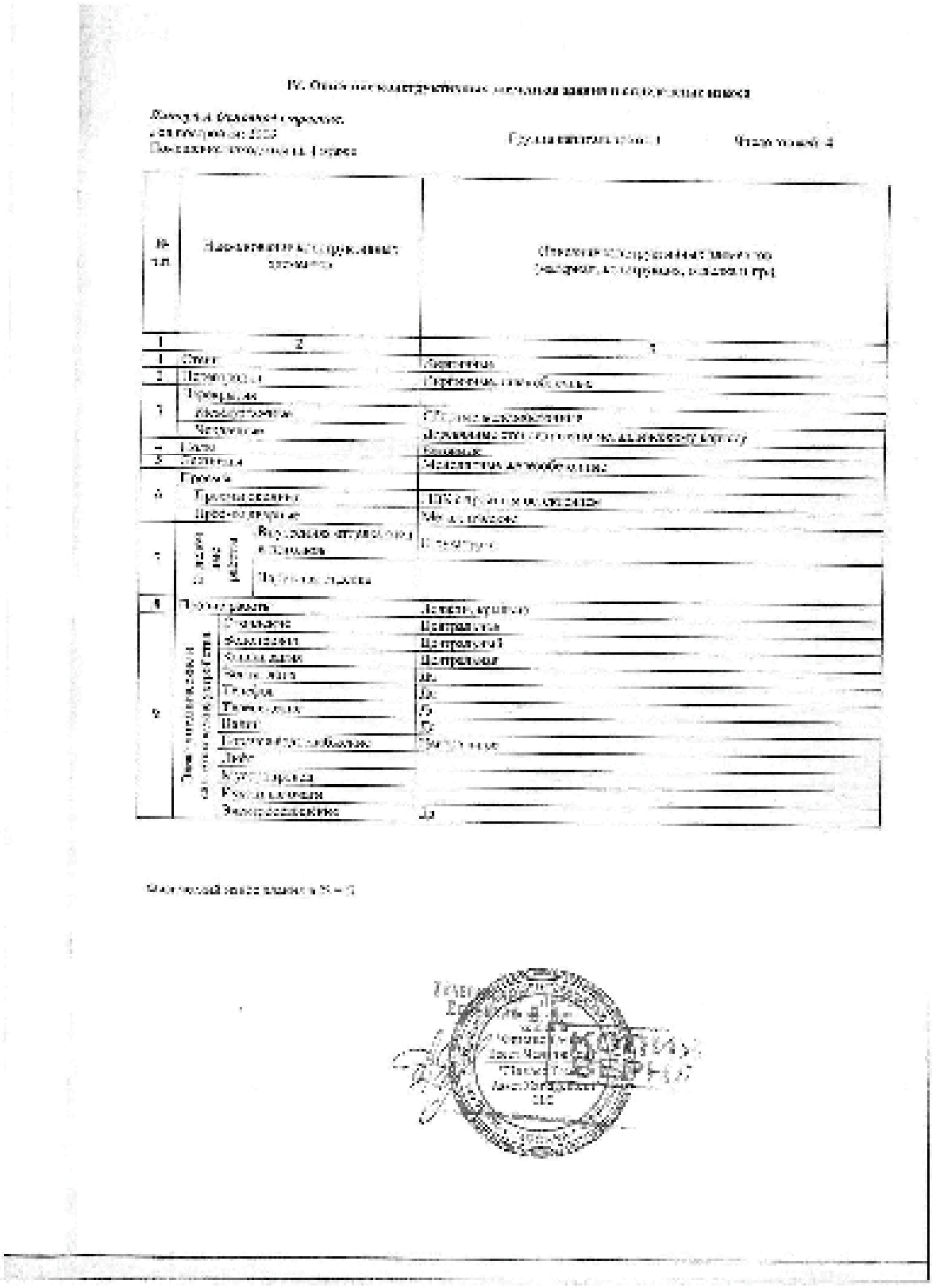
Площадь зоны: 2700

Кадастровый номер (условный)


КОПИЯ
ВЕРНА

III. Экспертиза к платежному календарю

Номер строки	Год	Месяц	Квартал	Неделя	Показатель	Суммы по внутренним объектам			Суммарная стоимость объектов	Плановая стоимость объектов	Примечание
						Плановая стоимость объектов	Факт	Отклонение			
1	1	2	VI	24	Показатель	55,0	55,0		55,0		
				25	Показатель	55,0	55,0				
				27	Показатель	12	12				
				1	Показатель	22,0	22,0				
				2	Показатель	46,0	46,0				
				23	Показатель	32		32			
				8	Показатель	34,6	34,6		34,6		
					Итого по квартал (%)	100,0	34,6	-65			



V. Стоимость помещения

Действительная инвентарно-оценочная стоимость к началу 1969 г. 40900 руб.

VI. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№ п.п.	Наименование документа	Дата составления	Мощность	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	План земельного участка		1:500		
2	Поэтажный план дома	19.03.2012	1:200	1	
3	Технический паспорт	19.03.2012		5	

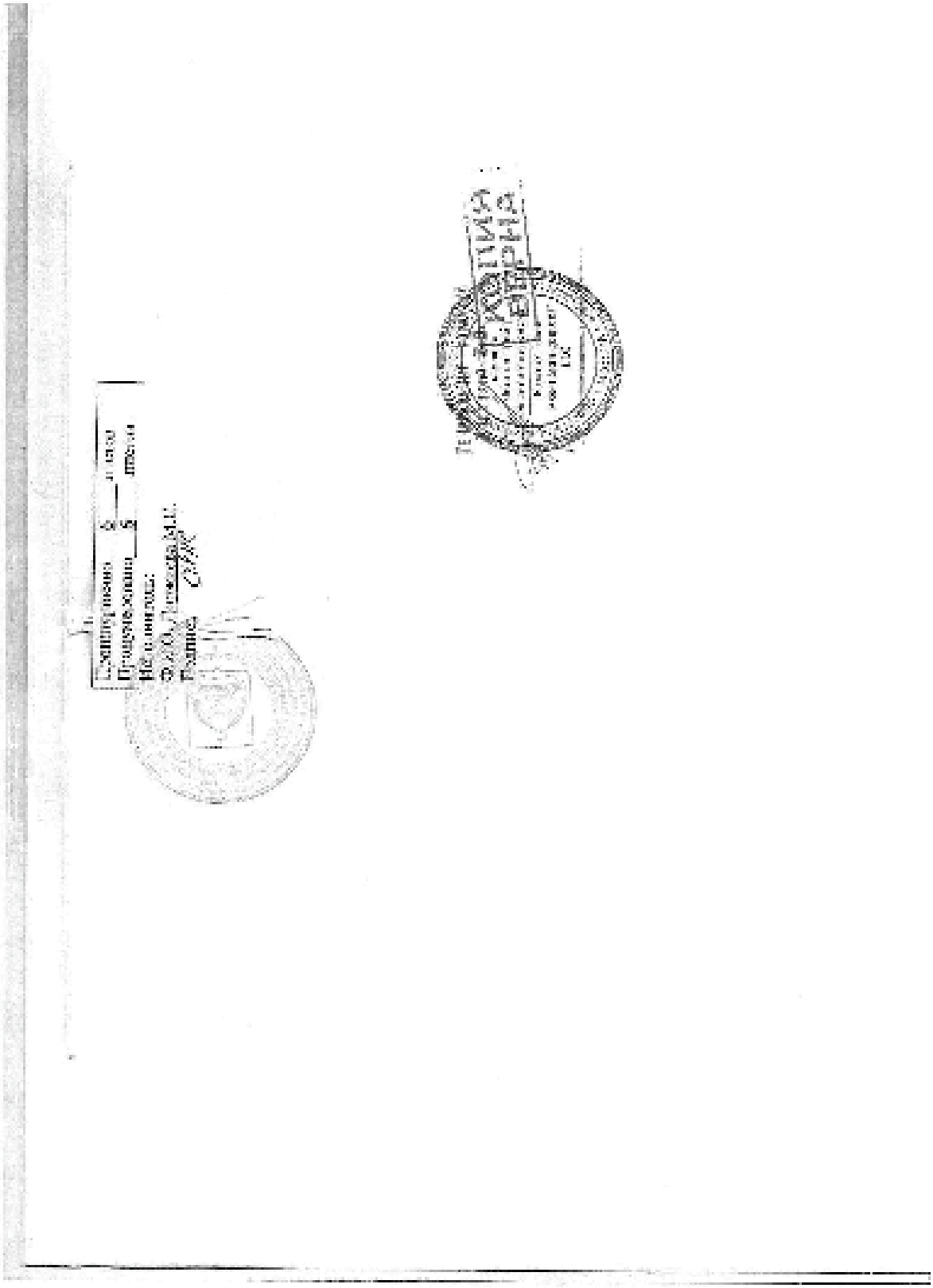
Дата выполнения работ	Исполнители			Заказчик (Владелец)	
	Должность	Фамилия, инициалы	Подпись	Фамилия, инициалы	Подпись
19.03.2012	Техник	Доможакова М. С.		Фомина О.Л.	

VII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Обследовал			
Примечания			

К смешанно собственности домовладения

1. Технический паспорт на домовладение является основным документом, содержащим технические сведения о домовладении.
2. Технический паспорт НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН в случае установления перепланировок и переоборудования.
3. Во всех случаях переоборудования или перепланировки домовладения собственник должен обратиться в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в паспортизирующей документации.
4. Технический паспорт не является правоустанавливающим документом.



Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 28.11.2011 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости №2/003 от 06.05.2011 г.

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Генерала, дом №60, блок 3

Кадастровый (или условный) номер:
03-03-01/370/2011-473

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

Отдел в Бурятии государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
28.11.2011 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/370/2011-473

Регистратор: / Прокопьева А. С. /

РЕСПУБЛИКА БУРЯТИЯ

КОПИЯ ВЕРНА

03-АА 089262

РОССИЯ

08/исх/2025-1967

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №

Кадастровый номер:	03:24:002016:[illegible]
Государственный учетный номер	[illegible]
Реквизиты приказа:	32-03-[illegible]-2018/[illegible]-173, [illegible]
Дата внесения сведений в государственный кадастр недвижимости:	20.01.2012

Описание земельного участка.

1	Кадастровый номер дома (помещения), в котором расположено помещение	03:24:022010:[illegible]
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № [illegible]
3	Номер помещения:	[illegible]
4	Адрес (описание местоположения)	Бурятия респ., г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, д. 50, литер 2, помещение V
5	Назначение:	Жилое (помещение)
6	Вид жилого помещения:	(жилое, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1[illegible]
9	Сведения о правах: общая площадь помещения [illegible]	
10	Особые отметки:	
11	Сведения о наличии в составе объекта объектов капитального строительства	
12	Сведения о наличии помещений	
13	Данные о земельном участке:	
13.1	Кадастровые номера земельных участков, расположенных в пределах земельного участка	
13.2	Адресные ориентиры объекта недвижимости, образованного из объекта недвижимости	
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих постановке на кадастровый учет	
14	Адресные ориентиры государственного кадастра недвижимости (почтовый адрес) в пределах которого расположен объект недвижимости, с номером отдельного элемента	

Директор

(должность уполномоченного лица)

(подпись)

О. В. Ананьева

(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

№ 2

Лист №

Кадастровый номер

Планы

Масштаб 1:

Инженер

О. В. Антонова

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КОПИЯ ВЕРНА

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

1	Кадастровый номер ранее учтенного объекта недвижимости: 03:24:022003:38
2	Дата выдачи, № выписки из ЕГРН, подтверждающей присвоение кадастрового номера: Выписка № б/н
3	Дата утверждения: [illegible]
4	Адрес (местоположение): Россия регион, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, д.32, блок 3, помещение IV
5	Назначение: Нежилое
6	Общая площадь помещения: [illegible] кв. метров
7	Кадастровый номер ранее, в котором учитывался объект: -
8	Кадастровая стоимость (руб.): 1922818,89
9	Сведения о правах: [illegible]
10	Особые отметки: —
11	Сведения о включении в реестр федерального имущества: —
12	Сведения о кадастровых инженерах: —
13	Дополнительные сведения: 13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, расположенных в объекте недвижимости: — 13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: — 13.3 Кадастровые номера объектов недвижимости, снятых с кадастрового учета: —
14	Кадастровая стоимость в отношении земельного участка, на котором расположен объект недвижимости: [illegible]

Начальник

(подпись, инициалы)

О. Б. Антонова

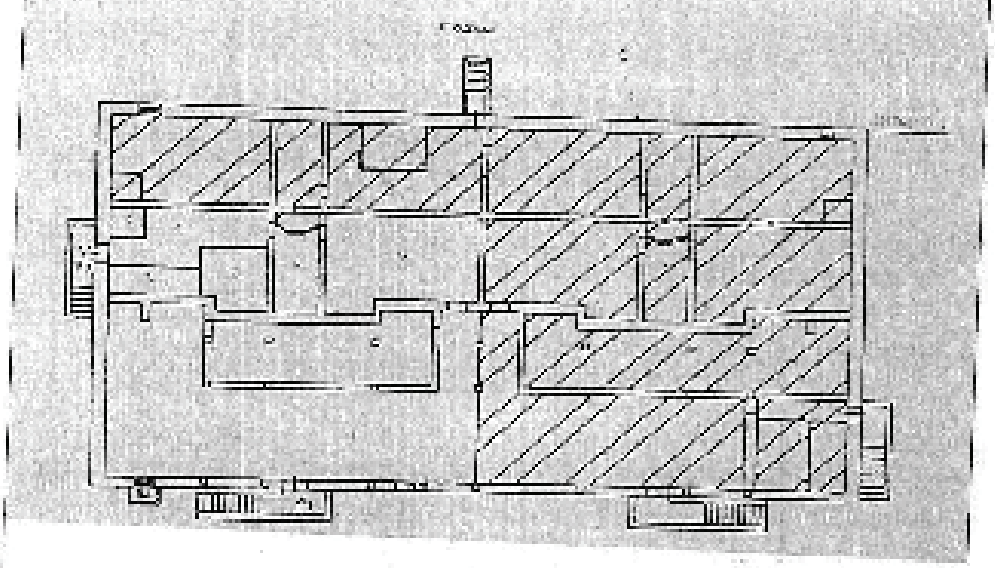
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения



Инженер

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

№ 2

Номер по п	Учетный номер части	Площадь, м²	Отметка местоположения	Характеристика части
1				Доверительное управление

Главный инженер

С.Б. Антонов

Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

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

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Бадмацыренова Цыжигма Аюровна**
Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДВГТ Багульник, квартал 3, д. 5

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

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

2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахования 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахованием 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахования 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» июля 2020 года** по **«31» декабря 2021 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Сострахования: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955781-4/19 от 08.07.2019 от СПАО «Ингосстрах» и №5878/20Н от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

Страховое акционерное общество «ВСК»
Официально с ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №21840B4FC0012

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

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

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

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

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

Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. **(Пять миллионов рублей 00 копеек)**	**4 000 руб. 00 коп.** **(Четыре тысячи рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,08%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«24» июня 2021 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «20» июня 2021 г.**	**по «19» июня 2022 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в **размере 10% от итоговой страховой суммы**, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

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

От имени Страховщика:

_____/А.А. Синько/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ *Дата выдачи «17» июня 2021 г.*

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 032608260340

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

04 декабря 2007 года, регистрационный № 001683

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000635 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022018-1 «18» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «18» июня 2021 г. № 204

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «18» июня 2024 г.

014451-КА1

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

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

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны

(ФИО физического лица, полное наименование организации)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

(ФИО оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

Руководитель Отдела ведения реестра _____ В.В. Зюриков

(подпись)

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы экспертной оценки (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Балашовой Цыжигмы Аюровны

о том, что Балашова Цыжигма Аюровна

является членом РОО и включена в реестр «31» декабря 2007 г. за регистрационным номером 021653

Действует на момент выдачи права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат №011278-1 от 13.02.2018. Оценка недвижимости, земельных участков до 13.02.2021

Иные сведения, предусмотренные Законом об оценке, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Оценка сфер" (ИНН 1026495191)

Стаж общей оценочной деятельности: 12 лет

Общий стаж: 38 лет

Информация о полном образовании, иных профессиональных переподготовках в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 9/1028 от 27.05.2008 ФГОУ ВПО "ЮУГУ НИ. П.Г. Федоровой" переподготовка в области оценки;
2. Диплом АсВК 0.98103 от 17.05.2002 Бурятский государственный университет (высшее)

Сведения о результатах проверок, проведенных РОО саморегулируемой организацией:

1. Плановая, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения Решение №5024, результат: Пройдена;
2. Плановая, 16.10.2015 - 25.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 08.09.2015 г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена

Размер компенсационного фонда составляет в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии данной в материальных взысканиях: По состоянию на 12.09.2019 подтверждение того, что на момент за действия члена РОО в рамках исполнения законодательства об оценочной деятельности в РФ в отношении специалистов РОО в произошедшие отсутствуют. В РОО отсутствуют информация о фактах отказания оценщиком от выполнения работ, а также прекращения умерла цайн иным (бездействием) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

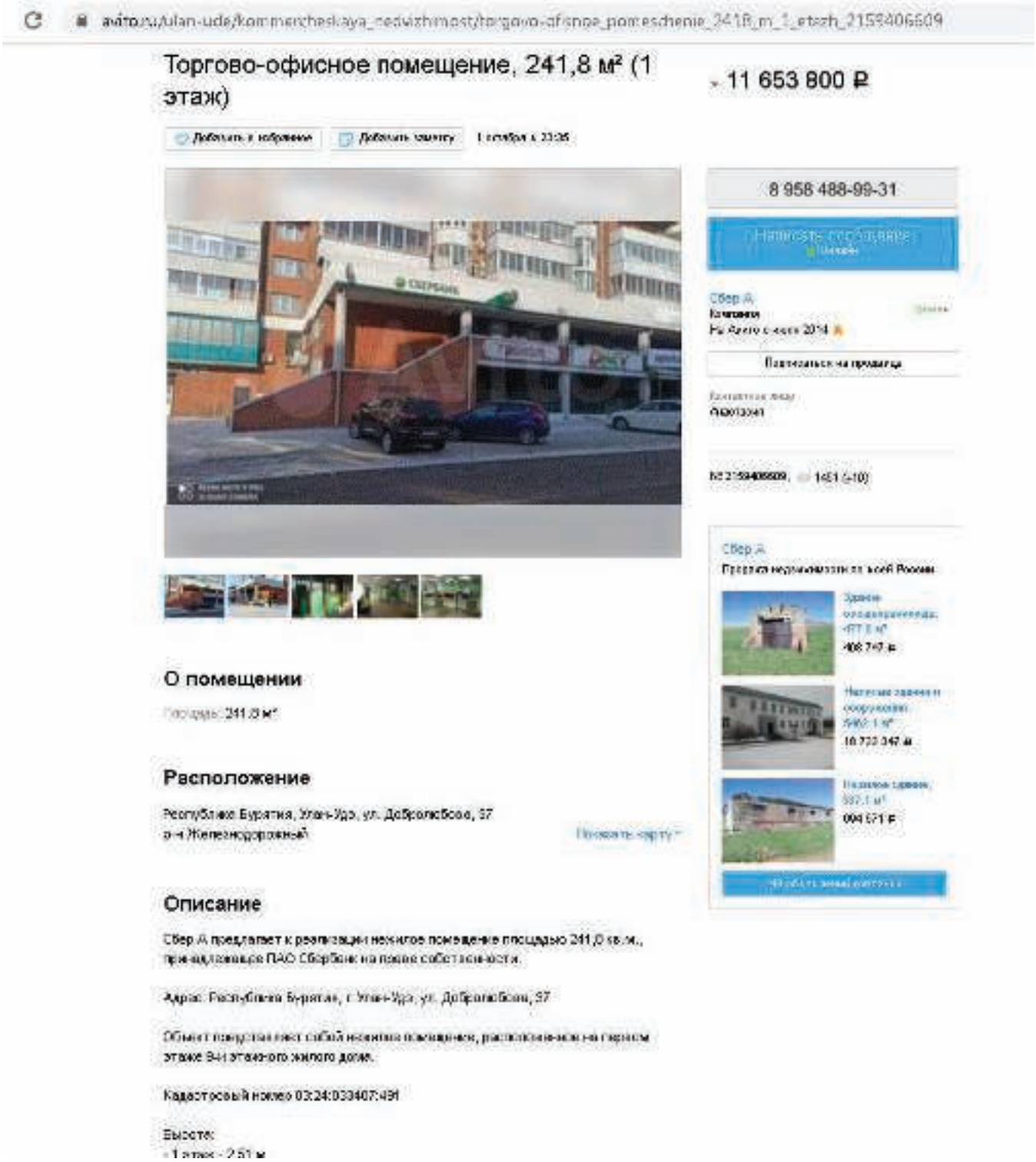
Данная выписка из предоставлена по состоянию на 12 сентября 2019 г.

Дата выдачи выписки 12 сентября 2019 г.

Исполнительный директор С.Д. Зверев

01.01.1 РОО

Информация об объектах Аналогах.



Торгово-офисное помещение, 241,8 м² (1 этаж)

11 653 800 ₽

8 956 488-99-31

О помещении

Площадь: 241,8 м²

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Добролюбова, 37
р-н Железнодорожный

Описание

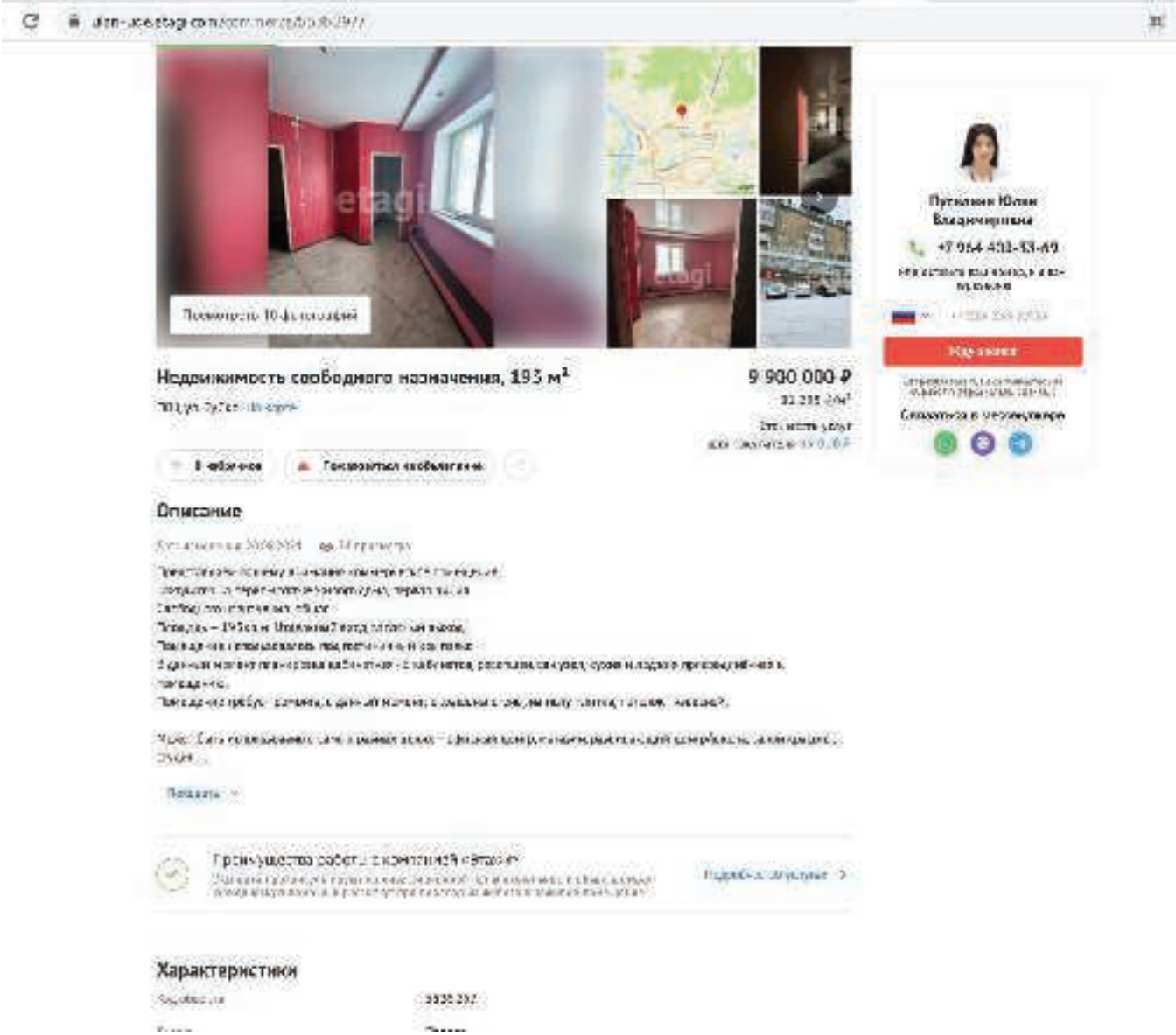
Сбер А предлагает к реализации нежилое помещение площадью 241,8 кв.м., принадлежащее ПАО Сбербанк на праве собственности.

Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Добролюбова, 37

Объект представляет собой нежилое помещение, расположенное на первом этаже 9-и этажного жилого дома.

Кадастровый номер 03:24:030407:491

Высота:
- 1 этаж - 2,51 м


Недвижимость свободного назначения, 193 м²
9 900 000 ₽
Описание
Преимущество собственника
Характеристики

ulan-ude.etagi.com/commercial/3553052/

Тихонова Марина Владимировна

+7 964 402-23-39

Жду звонка

Связаться в мессенджере

Офис, 258.5 м²

10А квартал, ул. Ключевская На карте

10 340 000 ₽

40 000 ₽/м²

Стоимость услуг для покупателя 103 400 ₽

В избранное Пожаловаться на объявление

Описание

Дата изменения 28.09.2021 107 просмотров

Предлагаю к продаже отличный офис,полностью готовый к работе, общей площадью 258,5 м2, продается полностью 4 этаж, 4х этажного кирпичного здания. Центральное водоснабжение, отопление на конвекторы. Рядом с офисом находится подземный паркинг. Удачное расположение объекта, удобная транспортная развязка. В офисе обустроено 11 кабинетов, 2 санузла и коридор. Пожарная и охранная сигнализация. На территории здания так же есть парковка неограниченная, вместе с этажом бонусом идет подземный паркинг, площадью 36м2 на два автомобиля. В данное время офисные помещения сдаются в аренду, довольным коммерческим организациям. Более подробную информацию вы сможете получить по телефону, звоните/Пишите!

Скрыть

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про переход на ипотеку в комфортное помещение.

Подробнее об услугах

Характеристики

Код объекта	3553052
Планировка	Прямая
Год постройки	2009
Этаж / Этажность	4 из 4

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_elevatore_2150273714

Помещение на " Элеваторе "

7 999 999 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 27 сентября в 00:53

8 914 980-48-68

Атриум
Компания
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

№ 2150273714 · 1687 (+14)

О помещении

Площадь: 202 м²

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Цыденова, 42
р-н Жел.-дорожный

Показать карту

Описание

Продаю помещение на Цыденова 42 цокольный этаж на уровне экрана. Состоит из двух отдельных помещений 110 квадратов и 114 квадратов, раздельный доступ 3 входа. Помещения находятся внутри и не имеют окон есть система вентиляции. Здание отдельно стоящее подойдёт под клуб, казино, интерактивный клуб, офис, склад, пищевое производство, любое производство есть. Возможна продажа по отдельности. Обмен на недвижимость или по предложению.

Рядом ул.Революции 1905 года, Гагарина, Добролюбова, проспект 50 - летия Октября, Пушкина, Хахалова - Нагорного, Хахалова, Толстого

Вечнотопящаяся парковочная зона.

Высокие потолки.

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_175_m_2220180708

Свободного назначения, 175 м²

5 500 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 22 сентября в 14:11

8 902 160-63-89

Написать сообщение

АВТОРИТЕТ
Компания
На Авито с июня 2012
Закрыто 10 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 2220180708, 240 (+3)

О помещении

Площадь: 175 м²

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, пр-т 50 лет Октября, 48
р-н Железнодорожный

Показать карту

Описание

Продам помещение 175 кв. м., цокольный этаж.
2 выхода, один на дорогу (парадный), один во двор (для погрузки выгрузки).
Помещение с косметическим ремонтом, сейчас используется под кафе.
2 санузла (для клиентов и отдельный для сотрудников)
В помещении несколько залов.
Отлично подойдет под офис, кафе, парикмахерскую, ателье, спортивный зал.
Документы для продажи готовы.