



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 № 91-5/22

Определение справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 110,8 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1.



Дата оценки:

01 апреля 2022 г.

Дата составления отчета:

06 апреля 2022 г.

Основание для проведения оценки:

Задание на оценку № 44 от 31.03.2022 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.

Заказчик оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,
2022 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 44 от 31.03.2022 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	03:24:010940:67	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, дом №20, помещение 1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 110,8 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-13. Этаж: 1.

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 **01.04.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **31.03.2022г.** по **06.04.2022 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.ankoml.ru>).

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 06.04.2022г.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 01.04.2022 г.

Дата составления Отчета: 06.04.2022 г.

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 110,8 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, на дату оценки составляет с учетом округления и без НДС :

5 040 000

(пять миллионов сорок тысяч) рублей.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями от 02.07.2021г.); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов 2Ассоциации «Русское общество оценщиков»



(СПОД РОО 2020). Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19, представленные СРОО Экспертный совет.

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

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

06 апреля 2022 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на	5
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	8
1.4 Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	12
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	13
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	17
3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	19
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости	20
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	26
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	27
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	27
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
5.1 Расчет стоимости сравнительным подходом	28
5.1.1. Описание объектов-аналогов.....	28
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	29
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	32
7. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта	33
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	34
Перечень использованных при проведении оценки данных	34
Перечень используемых источников информации.....	34
Приложение 1 Фотографии объекта оценки	35
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	37
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков	49



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	91-5/22 от 06.04.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 44 от 31.03.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг
Краткое описание Объекта оценки	Нежилое помещение общей площадью 110,8 кв.м. расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1
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)	01.04.2022г.
Период проведения работ	31.03.-06.04.2022г.
Дата составления Отчета	06.04.2022г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН т 17.03.2017г. (Кадастровый номер: 03:24:010940:67) <i>Технические характеристики</i> - копия кадастрового паспорта от 20.09.2016г. - копия технического паспорта на нежилое помещение от 29.02.2016г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	5 040 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	5 040 000 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».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1. Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 44 от 31.03.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1
Тип (вид) объекта оценки	Недвижимое имущество
Объекты недвижимости подлежащие оценке	Недвижимое имущество расположенное по адресу : Справедливая стоимость Недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 110,8 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-13. Этаж: 1.
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемый объект оценки представляет собой нежилой помещением, которое состоит из помещений различной площади. Относится к классу коммерческой недвижимости – помещения свободного назначения, которое можно использовать под любой вид неятельности.



Характеристика объектов недвижимого имущества	Нежилое помещение площадью 110,8 кв.м. расположено в жилом доме, на первом этаже имеет отдельный вход. Помещение в хорошем техническом и физическом состоянии.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость (рубли)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01.04.2022г.
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. 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); 3. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости; 4. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, Оценщик рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости. 5. Стоимость определяется на допущении, о том, что технические и физические свойства помещений в нормальном состоянии.

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

Таблица 4 Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова



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

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

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

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

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

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

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



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

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

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- задание на оценку не основывалось на требованиях 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 АС «Русское общество оценщиков» а также Задания на оценку;
- результат оценки признается действительным на дату оценки и может быть рекомендован в качестве справедливой стоимости оцениваемого объекта;

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

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание 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 нежилое помещение, исходя из осмотра Оценщик основывается на том, что фактически объект оценки относится коммерческой недвижимости. Оценка производится по правоустанавливающим документам Заказчика, как объект оценки – нежилое помещение.

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, сохраняют конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Исполнителя и Оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

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

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

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

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

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действ. редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, Сводом стандартов оценки 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 <http://tppo.su/sluckij-a-a-nds-v-rynochnoj-stoimosti/>

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



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

- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед. изм.);
- ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;
- ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;
- ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;
- ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611
- Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13);
- Свод стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО³. с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

«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.

Жильё — 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 неперенными 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:

Правоустанавливающие документы

- Копия Выписки из ЕГРН т 17.03.2017г.

Технические характеристики

- Копия кадастрового паспорта от 20.09.2016г.

- Копия технического паспорта от 29.02.2016г.

Копии вышеперечисленных документов указаны в приложении к настоящему отчету.

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

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

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

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

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

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено



только в судебном порядке (п.1 ст.2 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Нежилое помещение

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

Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении 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
Нежилое помещение площадью 110,8 кв.м. расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20. Пом.1	.согласно выписке из ЕГРП от 17.13.2017г.	Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление -

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

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

Оцениваемый объект расположен по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская. 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).

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

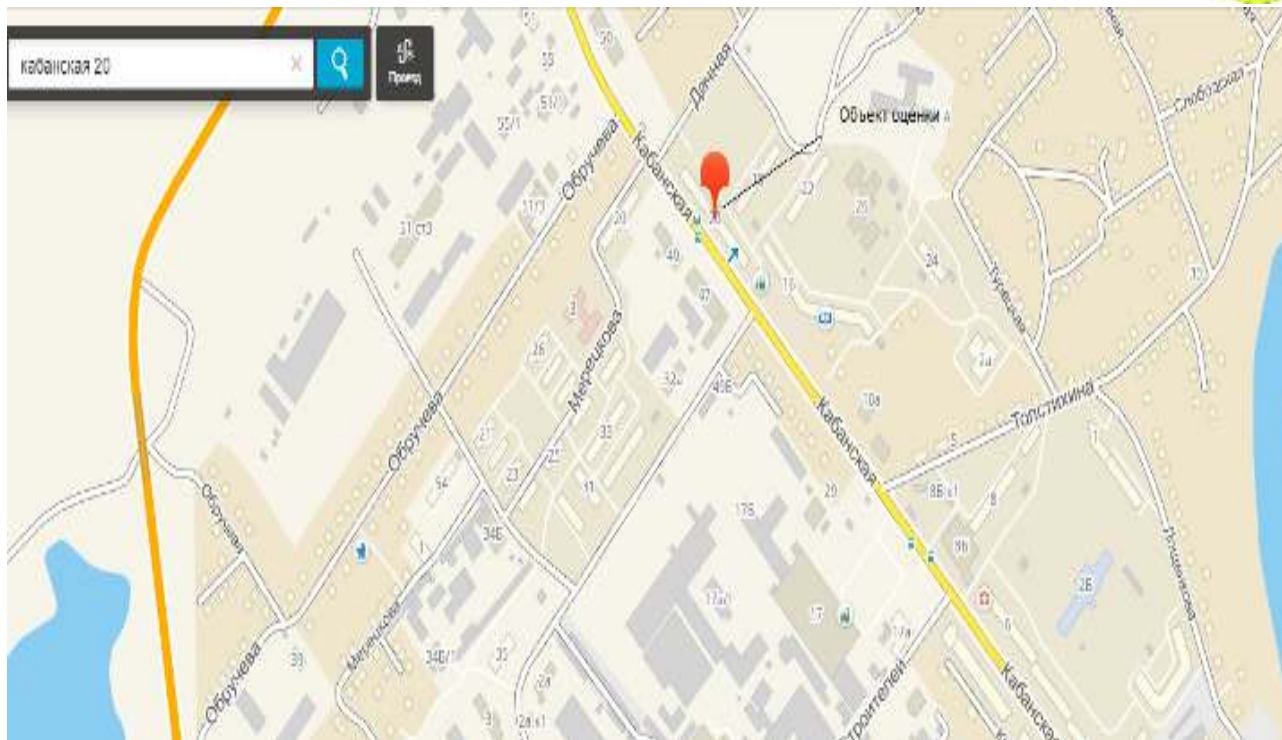


Рис. 1 Схема расположения объектов оценки

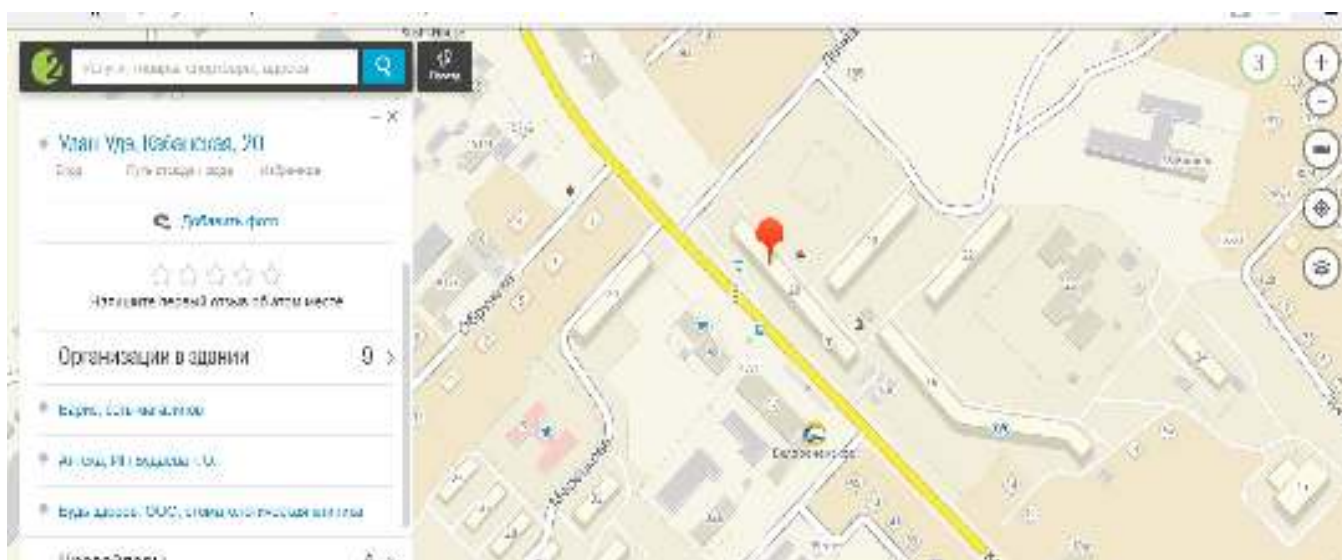


Рис. 2. Локальное местоположение здания в котором расположено нежилое помещение

Таблица 6 Краткое Описание нежилого помещения

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Нежилое помещение	Технический паспорт / кадастровый паспорт
Наименование по Выписке из ЕГРН	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом.1	Выписка из ЕГРН/ кадастровый паспорт/ Технический паспорт
Кадастровый номер	03:24:010940:64	Выписка из ЕГРН/ Кадастровый паспорт
Площадь помещения кв.м.	110,8	Выписка из ЕГРН/ технический паспорт/ кадастровый паспорт
Литер	А	Технический паспорт
Год постройки здания в котором расположено помещение	1987	Технический паспорт
Расположение /этаж	1	Выписка из ЕГРН/ Технический паспорт
Высота этажа м.	2,55	Технический паспорт



Текущее использование	Коммерческое использование	Данные на основании осмотра	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика	
Описание конструктивных элементов здания			
Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Литер А			
Фундамент	Бетонные блоки	хорошее	Технический паспорт
Стены	кирпичные	хорошее	Технический паспорт
Перекрытия	Железобетонное	Хорошее	Технический паспорт
Полы	Бетонные, напольная плитка	хорошее	Технический паспорт
Заполнение оконных проемов	Стеклопакеты (ПВХ)	Хорошее	Технический паспорт / данные осмотра
Заполнение дверных проемов	Стеклопакет, деревянные, металлические	Хорошее	Технический паспорт
Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска, побелка, гипсокартон, плитка	Хорошее	Технический паспорт
Наружная отделка		хорошее	Данные осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация,	хорошее	Технический паспорт
Общее состояние оценивается как хорошее. Процент износа 15% согласно техническому паспорту от 29.02.2016г.			
Вывод: помещение находится в хорошем техническом и физическом состоянии. Сделан рем сантехника в рабочем состоянии. Помещение можно использовать под различные назначения, для данного района вблизи дороги, хорошо подходит, торговое помещение, заведения общепита, так же можно использовать как офис. Помещение состоит из нескольких помещений различными по размерам, основное помещения, технические помещения, сантехническое помещение, так же стоит отметить наличие удобства отдельного входа			

Таблица 7. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	В данном районе преобладает различная застройка, многоквартирные жилые дома, как новостройки так и жилье советского фонда, различные магазины, стоматологическая клиника. Данная улица расположена на въезде (выезде) в городскую черту. так же можно сказать что объект расположен вблизи автомагистрали.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	-.

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

Таблица 8

Группы зданий	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями
Существующее использование	эксплуатируется – офисно-торговая недвижимость (торговая)
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию



Эффективность	офисно-торговая недвижимость
Мнение субъектов рынка ⁴	офисно-торговая недвижимость
Наилучшее использование	офисно-торговая недвижимость

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.

Максимальная эффективность: это рассмотрение того, какое из экономических приемлемых использований будет приносить 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, преобладает нежилая застройка, но так же недалеко есть различные автосалоны, и индивидуальная жилая застройка. Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов.

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

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.



проведен анализ политического и социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находится оцениваемый объект – Республики Бурятия.

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства⁵: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 16 марта 2022 г.

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

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

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

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в

⁵ <https://www.economy.gov.ru/material/file/0c70225fdd9f10adc84a596f3a97885b/16032022.pdf>



декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

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

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

За неделю с 26 февраля по 4 марта 2022 года инфляция составила 2,22%⁶ под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Основной вклад в инфляцию внес рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) при удорожании легковых автомобилей, а также электро- и бытовых приборов. На продовольственные товары цены выросли на 0,83% за счет как удорожания плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темп роста цен составил 1,97%. Потребительская инфляция с 26 февраля по 4 марта

1. За неделю с 26 февраля по 4 марта инфляция составила 2,22%. Основное влияние на инфляцию оказал рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) в связи с ослаблением курса рубля, а также повышенным спросом на ряд товаров. Так, на отчетной неделе рост цен на легковые автомобили составил 15,70%, на электро- и бытовые приборы – 11,66%, строительные материалы – 1,81%, медицинские товары – 4,71%. Сдерживающее влияние оказал сохраняющийся вторую неделю подряд околонулевой рост цен на автомобильный бензин.

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

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

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

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

6. На мировом рынке черных металлов на неделе с 25 февраля по 4 марта фьючерсные и спотовые цены на железную руду увеличились на 15,4% и 13,9% (-11,8% и +2,4% неделей ранее; +5,3% и +4,4% в

⁶https://www.economy.gov.ru/material/file/87e10bb48af9de632bb0ab4f334e0f87/09032022_2.pdf



феврале). Стоимость металлолома (Турция) и арматуры (Лондон) выросла на 21,6% и 13,3% (+1,6% и -0,5% неделей ранее; +7,3% и +5,6% в феврале В годовом выражении железная руда на фьючерсном и спотовом рынках подешевела на 32,4% и 14,1%, лом черных металлов и арматура подорожали на 32,2% и 31,8%.

3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия ⁷

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ. Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в 2021 году по сравнению с предыдущим годом равнялся 100,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 82,3 %, обрабатывающих производствах – 111,0 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 96,6 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 145,8 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в 2021 году в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 18921,7 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 100,1 %. На конец декабря 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 336,3 тыс. голов (на 1,7 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2020 г.), из него коров – 143,5 (на 2,3 % больше), поголовье свиней – 128,8 (на 0,6 % меньше), овец и коз – 297,4 (на 6,2 % больше), птицы – 463,2 тыс. голов (на 0,6 % меньше). В 2021 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 69,4 тыс. тонн, что на 9,9 % больше уровня предыдущего года, молока – 100,0 тыс. тонн (снижение на 9,2 %), яиц – 94,4 млн. штук (на 0,2 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в 2021 году составил 25867,1 млн. рублей или 95,7 % к уровню 2020 года. В январе – декабре 2021 года на территории республики введены в эксплуатацию 2316 жилых домов (3685 квартир) общей площадью 279,3 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 1,3 %. Оборот розничной торговли составил в 2021 году 219,0 млрд. рублей или 102,7 % (в сопоставимых ценах) к 2020 году. Индекс потребительских цен в декабре 2021 года к декабрю 2020 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 111,0 %, непродовольственные товары – 110,3 %, услуги – 105,1 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля, что больше на 12,8 % по сравнению с ноябрем 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

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

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

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

⁷https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-04/30/of_sep_202103.pdf



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

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

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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.

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?cd=1

Культурь Снять

Вид объекта

- Офис
- Свободного назначения
- Торговая площадь
- Склад
- Производство
- Общепит
- Гостиница
- Автосервис
- Здание

Площадь, м²

от до

Сдам 30 м² на первой линии
30 000 Р в месяц
микрорайон Кировад, Мокшова ул., 6
р-н Железнодорожный
14 минут назад

Сдаю помещение
600 Р в месяц за м²
ул. Гагарина, 27кА
р-н Железнодорожный
3 дня назад

Свободного назначения.
53,1 м²
800 Р в месяц за м²

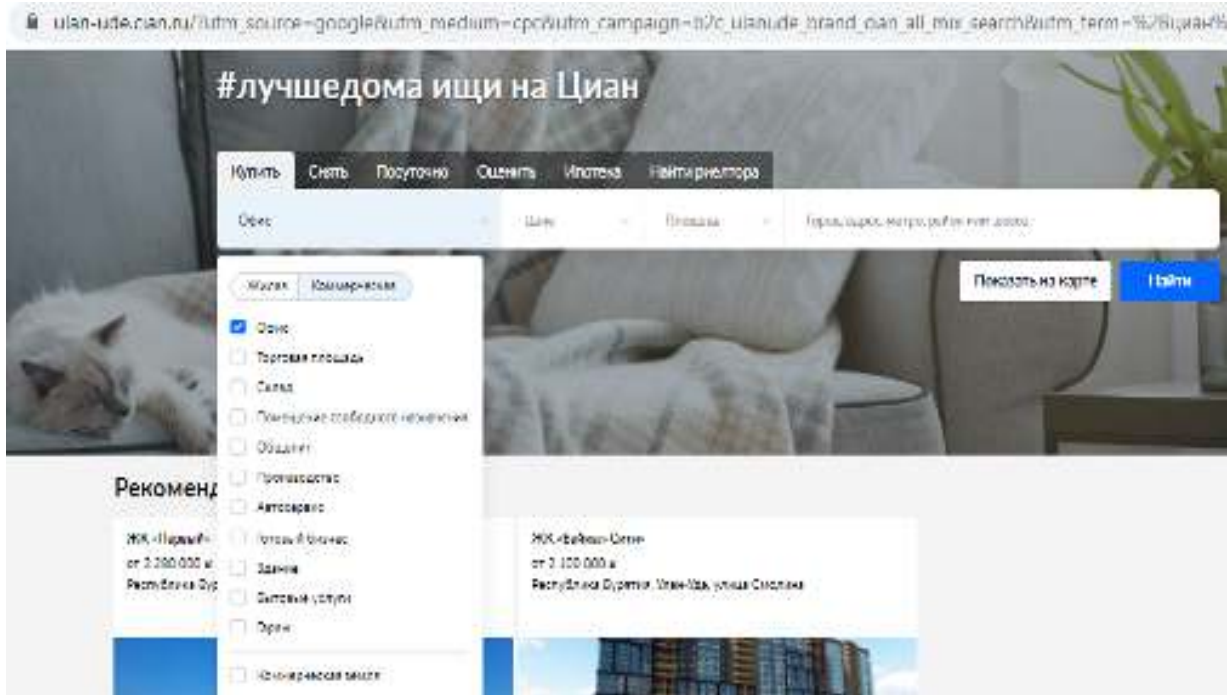


Рис. 3. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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

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

Рис.4. Классификация офисно-торговой недвижимости.

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

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

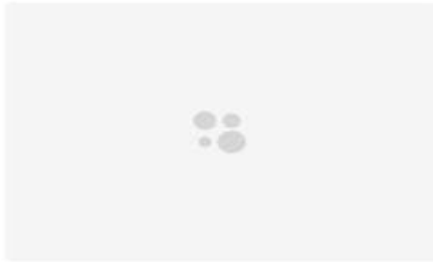
Адрес(Район)	Площадь	Цена, м.кв. ↓	Цена, общ.	Дата	Примечание Пользователь
Район: Железнодорожный Ботаническая, 38	316	15 823	5 000 000	26.03.22	Продам теплое, светлое офисное помещение, занимающ... АН Шэнэ Гэр ☎ 8 (902) 563-28-55



Адрес(Район)	Площадь	Цена, м.кв. ↓	Цена, общ.	Дата	Примечание Пользователь
Район: Октябрьский Сахьяновой, 9	3137	23 159	72 650 000	26.03.22	Продается отдельно стоящее трехэтажное здание общей площ... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Советский Гурульбинская, 21	1200	23 333	28 000 000	26.03.22	Продаю производственную базу: Земельный участок 1,66 Га... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Октябрьский 111-й кв-л	150	24 667	3 700 000	26.03.22	Срочно продам универсальное 2х этажное кирпичное нежило... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Октябрьский Тобольская	600	30 000	18 000 000	26.03.22	Продам отдельно стоящее 2-х этажное благо... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Советский Коммунистическая	660	48 030	31 700 000	26.03.22	Продам отдельностоящее торгово-офисное здание, наперво... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Советский Борсоева 7 А	25	64 000	1 600 000	26.01.22	Нежилое помещение - офис, общая площадь 24,4 кв.м. Распол... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Советский Балтахинова, 17	20	70 000	1 400 000	26.01.22	Нежилое помещение - офис, общей площадью 19,2 кв.м. Распо... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский Бабушкина	340	73 529	25 000 000	26.03.22	Продам нежилое на Бабушкина вдоль центральной... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Советский Коммунистическая, 12	124	76 613	9 500 000	26.03.22	Продам отличное помещение в центре города (район&.. АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Железнодорожный ул. Октябрьская, 31	68	110 294	7 500 000	22.03.22	ЛВРЗ , ул. Октябрьская , 21 , офис , переведен в нежилое ... АН Конус 405-722 , 66-17-05
Район: Железнодорожный Октябрьская, 27	49	112 245	5 500 000	28.03.22	Офисное помещение 49 кв.м. Октябрьская 27. Есть свой сан ... АН Неал 89021608383; 89025622040
Район: Октябрьский Ключевская, 76А	29	120 690	3 500 000	26.03.22	Продажа от Собственника. Продаю нежилое помещение общей п... АН Консул 89025657381
Район: Железнодорожный Проспект 50 лет Октября, 23	44	127 273	5 600 000	06.01.22	Продаю ОФИС - помещение с отдельным входом в цоколь... АН Консул 89025640494

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

Далее рассматриваются предложения коммерческих площадей аналогичного использования, и диапазоном площади от 60-150 кв.м.



Свободного назначения, 99 м²
2 000 000 ₮ 20 202 ₮ за м²
 Тракторная ул., 1
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 65.5 м²
2 200 000 ₮ 33 588 ₮ за м²
 ул. Бабушкина, 184
 р-н Октябрьский
 6 дней назад



Продам помещение свободного назначения, 120 м²
2 600 000 ₮ 21 667 ₮ за м²
 ул. Жердева, 90А
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Продам торговое помещение, 80 м²
2 670 000 ₮ 33 375 ₮ за м²
 микрорайон Забайкальский, Перспективная ул., 39/1
 р-н Октябрьский
 1 день назад



Магазин остановка "Химчистка"
2 899 999 ₮ 48 333 ₮ за м²
 Боевая ул.
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 67.9 м²
3 000 000 ₮ 44 183 ₮ за м²
 ул. Комарова, 16
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад

Рис. 5. Предложения коммерческих площадей по г. Улан-Удэ, с аналогичной площадью





















 <p>Универсальное помещение, 119 кв.м 3 200 000 Р 27 111 Р за кв м невероятно Зарочный ул. Лазарьская, 13А р-н Советский 3 дня назад</p>	 <p>Продам здание 4 100 000 Р 28 110 Р за кв м ул. Косовова р-н Железнодорожный</p>	 <p>Продаю помещение в центре города 4 125 000 Р 45 700 Р за кв м ул. Эдвард Миллерская, 26 р-н Железнодорожный 1 неделя назад</p>	 <p>Продам офисное помещение, 80 м² 5 150 000 Р 64 375 Р за кв м 105-й микрорайон, 26 р-н Октябрьский 5 дней назад</p>	 <p>Свободного назначения, 71,8 м² 5 300 000 Р 73 817 Р за кв м ул. Бабушкина, 30 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 119,9 м² 5 400 000 Р 45 031 Р за кв м Комсомольский ул., 53 р-н Железнодорожный 3 дня назад</p>
 <p>Свободного назначения, 110,9 м² 4 500 000 Р 40 577 Р за кв м Октябрьская ул., 21 р-н Железнодорожный 1 день назад</p>	 <p>Продам торговое помещение, 99,6 м² 4 500 000 Р 45 181 Р за кв м ул. Советской, 5 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Помещение на 1 этаже, 114,0 м² 4 600 000 Р 40 742 Р за кв м ул. Трулевая, 148А р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 102 м² 5 500 000 Р 53 922 Р за кв м Кабанов ул., 47Б р-н Советский 3 недели назад</p>	 <p>Торговая площадь, 52 м² 5 544 000 Р 80 415 Р за кв м ул. Ленина, 40 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 65 м² 5 700 000 Р 87 692 Р за кв м ул. Трулева, 130 р-н Октябрьский 1 день назад</p>
 <p>Свободного назначения, 93 м² 4 700 000 Р 50 538 Р за кв м Ольжестип ул., 42А р-н Октябрьский 12 часов назад</p>	 <p>Торговое помещение, 100 м² 4 700 000 Р 47 000 Р за кв м ул. Советской, 5 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Продам офисное помещение, 92,3 м² 5 000 000 Р 54 171 Р за кв м ул. Ленина, 24 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 64,1 м² 5 750 000 Р 89 704 Р за кв м ул. Трулевая, 150 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 64 м² 5 850 000 Р 91 406 Р за кв м ул. Трулевая, 150 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Торговая площадь, 100 м² 6 000 000 Р 60 000 Р за кв м ул. Бабушкина, 15А р-н Октябрьский 2 недели назад</p>

Рис. 5. Предложения коммерческих площадей по г. Улан-Удэ, с аналогичной площадью





















 <p>Свободного назначения, 152 м² 6 600 000 Р 60 000 Р за м² ул. Трубинская, 148А1 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Продам нежилое Ключевская 15 6 699 000 Р 107 874 Р за м² Ключевская ул., 15 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Офис, 83,2 м² 6 700 000 Р 108 013 Р за м² ул. Балтийская, 17 р-н Октябрьский 4 дня назад</p>	 <p>Нежилое здание отдельно стоящее свободного назначения 9 000 000 Р 94 600 Р за м² Советская ул., 11 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободного назначения, 103,3 м² 9 000 000 Р 87 125 Р за м² микрорайон 143А, 191 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Продаю помещение в центре города 9 200 000 Р 61 503 Р за м² ул. Ходяковского, 28 р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>
 <p>Продам помещение свободного назначения, 81,7 м² 6 700 000 Р 108 930 Р за м² Ключевская ул., 15 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Торговое помещение, 80 м² 7 000 000 Р 112 500 Р за м² Дзержинск ул., 30 р-н Советский 1 день назад</p>	 <p>Свободного назначения, 68 м² 7 500 000 Р 125 000 Р за м² пр-т Победы, 7 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 76 м² 9 250 000 Р 121 711 Р за м² ул. Революции 1905 года, 16 р-н Железнодорожный 5 дней назад</p>	 <p>Торговое помещение, 84,7 м² 9 380 000 Р 110 744 Р за м² ул. Революции 1905 года, 16 р-н Железнодорожный 1 неделя назад</p>	 <p>Помещения свободного назначения, 103 м² 9 500 000 Р 102 252 Р за м² ул. Ходяковского, 28 р-н Железнодорожный 1 день назад</p>
 <p>Офис, 61 м² 7 500 000 Р 122 951 Р за м² Ключевская ул., 12 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 130,8 м² 7 582 200 Р 58 000 Р за м² ул. Трубинская, 148Б1 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Торговая площадь, 74,2 м² 9 000 000 Р 121 284 Р за м² микрорайон Восточный, ул. Железнодорожная, 15 р-н Железнодорожный 4 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 115,2 м² 9 500 000 Р 107 481 Р за м² Ключевская ул., 16А, р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Помещения свободного назначения, 67,7 м² 10 300 000 Р 152 142 Р за м² ул. Лавочкина, 5 р-н Железнодорожный 1 день назад</p>	 <p>Торговая площадь, 136 м² 11 600 000 Р 100 294 Р за м² ул. Терешковой, 25А, р-н Октябрьский 3 недели назад</p>

Рис. 5. Предложения коммерческих площадей по г. Улан-Удэ, с аналогичной площадью



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. офисные помещения в центре города являются востребованными, так как деловые и торговые центра стали набирать большую популярность, чем помещения в жилых домах на первом этаже;

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

4. цены, за которые реально продаются объекты, значительно отличаются от объявленных;

Цены на коммерческую недвижимость аналогичного использования с оцениваемым объектом, а так же аналогичны по площади, варьируются от 20 000 руб./ кв.м. до 152 142 руб. / кв.м. в среднем по городу на объекты различного назначения цены идут от 40 000- 80 000 руб. / кв.м. ,так же есть объекты от 3000 руб./ кв.. чаще всего это объекты производственного назначения, 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. На текущий момент объекты расположенные в жилых домах становятся менее привлекательными, больше ценятся крупные торговые центры, или административные здания, с большой проходимостью, потоком людей. Исходя из анализа рынка помещения свободного назначения, которые можно использовать под любой вид деятельности, как раз расположены в жилых дома с административными помещениями, и даже в таких не столь привлекательных и проходимых местах, цены на подобные объекту могут достигать до 120 000 руб./ кв.м.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход применяется , 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. Так как заявленные объявления расположены в центре города и по высоким ценам, что может дать не корректные расчеты.

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 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.

Таблица 10 Описание объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	6 000 000	2 990 000	3 700 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	15.03.2022	12.03.2022	27.02.2022
Общая площадь, кв.м.	110,8	103,5	61,3	63,4
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	57 971,01	48 776,51	58 359,62
Все объекты аналоги продаются без учета НДС				
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, 20, помещение № 1.	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, 18 квартал, ул. Ключевская, д. 39	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Восточный, ул. Камова.	Республика Бурятия, Улан-Удэ р-н Советский. П.Аэропорт.
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление, горячее водоснабжение , отдельный вход	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление, горячее водоснабжение , отдельный вход	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление, горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление, горячее водоснабжение
Этажность	1 жилого дома	1 жилого дома	1 жилого дома	1 жилого дома
Состояние отделки	простой косметический ремонт	простой косметический ремонт. Примечание: Лучше чем у	простой косметический ремонт	простой косметический ремонт



		оцениваемого объекта		
Краткое описание местоположения	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, вблизи крупной автомагистрали города, которая следует к другим районам города, так же к выезду из города/ помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, вблизи крупной автомагистрали города, которая соединяет районы города/ помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность внутри района. Относится к классу районов – спальные жилые дома, а так же к районам, которые следуют к выезду из города. / помещение подойдет под любой вид деятельности.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов – вблизи автомагистрали, которая следует к аэропорту / помещение подойдет под любой вид деятельности.
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerc/e/6986533/	https://ulan-ude.etagi.com/commerc/e/2345276/	https://ulan-ude.etagi.com/commerc/e/3833738/

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

Согласование цен сходных объектов должно производиться, только если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет не более 30-40%. Если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет более указанных цифр, то Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

Таблица 11. Корректировки для расчета стоимости нежилого помещения

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																										
Цена продажи	1	-15,0	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости.</p> <p>Скидка на торг при продаже коммерческих объектов может достигать -24%, в нашем случае поправка составит -15,0 для офисно-торговых объектов свободного назначения (согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.</p> <p>Таблица 451. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, в границах расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12,0%</td> <td>8,0% - 17,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>9,2% - 20,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13,0%</td> <td>7,5% - 18,5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12,5%</td> <td>7,7% - 17,8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15,0%</td> <td>8,5% - 20,5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17,5%</td> <td>11,0% - 24,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,0%	8,0% - 17,0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%	4. Стрит-ритейл	12,5%	7,7% - 17,8%	5. Объекты свободного назначения	15,0%	8,5% - 20,5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%
	Класс объектов	Неактивный рынок																											
		Среднее		Расширенный интервал																									
Цены предложений объектов																													
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,0%	8,0% - 17,0%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%																											
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%																											
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,7% - 17,8%																											
5. Объекты свободного назначения	15,0%	8,5% - 20,5%																											
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%																											
2	-15,0																												
3	-15,0																												
Корректировка на местоположение	1	0	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не потребуется для объектов Аналогов, так как они расположены в схожих экономических зонах города, все объекты расположены вблизи дороги на первой линии, расположение дорог которые связывают районы города, оказывают достаточно положительный фактор для всех объектов. Помимо этого учитывается, что все рассматриваемые</p>																										
	2	0																											
	3	0																											



			объекты аналоги расположены на 1-эх этажах многоквартирных жилых домов.																																																							
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 0 0	<p>Корректировка в данном случае не потребуется для Аналогов, так как все рассматриваемые объекты по площади расположены в одном диапазоне от 50-125 кв.м., согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.</p> <p>Таблица 239. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Общая площадь, кв.м.</th> <th colspan="6">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>от 0 до 50</th> <th>от 50 до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>от 0 до 50</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,22</td> <td>1,49</td> <td>1,50</td> <td>1,82</td> </tr> <tr> <td>от 50 до 125</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,44</td> <td>1,45</td> <td>1,65</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,23</td> <td>1,24</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,67</td> <td>0,70</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,67</td> <td>0,69</td> <td>0,81</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,58</td> <td>0,60</td> <td>0,71</td> <td>0,87</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог						от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,82	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65	от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00
Общая площадь, кв.м.	Объект аналог																																																									
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																				
от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,82																																																				
от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65																																																				
от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41																																																				
от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15																																																				
от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14																																																				
от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00																																																				
Корректировка на тип объекта	1 2 3	0 0 0	Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. Корректировка не потребуется, так как все объекты являются встроенными помещениями, расположенными на первом этаже многоквартирного жилого дома.																																																							
Корректировка на этаж расположения	1 2 3	0 0 0	Данная поправка учитывает расположение в здании, так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны чем этажи выше либо в подвале или цоколе. Корректировка не потребуется, все помещения расположены на первом этаже.																																																							
Корректировка на отделку	1 2 3	-8 0 0	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости.</p> <p>В данном случае все рассматриваемые объекты аналоги по типу имеют простую отделку стандарт. Но у объекта налога 1, состояние отделки гораздо лучше чем у оцениваемого объекта. Аналог 1 имеет более свежий ремонт, поправка составит – 8%, этот показатель рассчитывается как ½ от соотношения отделки стандарт, к отделке премиум (½ так как Аналог 1 не относится к отделке премиум, а просто лучше чем оцениваемый объект), согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.</p> <p><i>Матрица коэффициентов</i></p> <p>Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Состояния отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта</th> <th>требует капитального ремонта (без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td>1,00</td> <td>1,19</td> <td>1,33</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,26</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта</td> <td>0,75</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (без отделки)</td> <td>0,67</td> <td>0,79</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26	требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13	требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00																										
Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог																																																									
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)																																																						
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50																																																						
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26																																																						
требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13																																																						
требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00																																																						

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/>

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 11. Расчет справедливой стоимости нежилого помещения

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	6 000 000	2 990 000	3 700 000
2	Общая площадь, кв.м.	110,8	103,5	61,3	63,4
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	57 971	48 777	58 360
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	57 971	48 777	58 360
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	49 275	41 460	49 606
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	49 275	41 460	49 606
10	Корректировка на тип объекта %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	49 275	41 460	49 606
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	49 275	41 460	49 606
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	49 275	41 460	49 606
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	49 275	41 460	49 606



18	Корректировка на отделку, %	оценка	-8,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	45 333	41 460	49 606
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	8%	0%	0%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,08	1,00	1,00
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,93	1,00	1,00
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		2,93		
24	Весовой коэффициент	-	0,32	0,34	0,34
25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	14 346	14 170	16 954
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		45 470		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		110,8		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		5 038 044		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		5 040 000		

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения площадью 110,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет с учетом округления (и без НДС) :

5 040 000

(пять миллионов сорок тысяч) рублей.

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 5 040 000 руб.
- доходным подходом: не применялся.

В данном отчете согласование не требуется, так как был применен только сравнительный подход.

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

Полученная справедливая стоимость нежилого помещения, с удельным показателем стоимости 45 470 руб./ кв.м. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты от 20 000 руб./ кв.м. до 152 142 руб./ кв.м. полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.



7. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта

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

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

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

Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 110,8 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, составляет с учетом округления и без НДС :

5 040 000

(пять миллионов сорок тысяч) рублей.

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.

06 апреля 2022 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. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действ. ред);
2. Федеральный закон «Об внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 157-ФЗ от 27.07.2006г.;
3. ФСО N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;
4. ФСО N 2 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;
5. ФСО N 3 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;
6. Свод стандартов оценки Русское общества оценщиков СПОД РОО 2020;
7. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 26.03.2003г.;

Специальная литература:

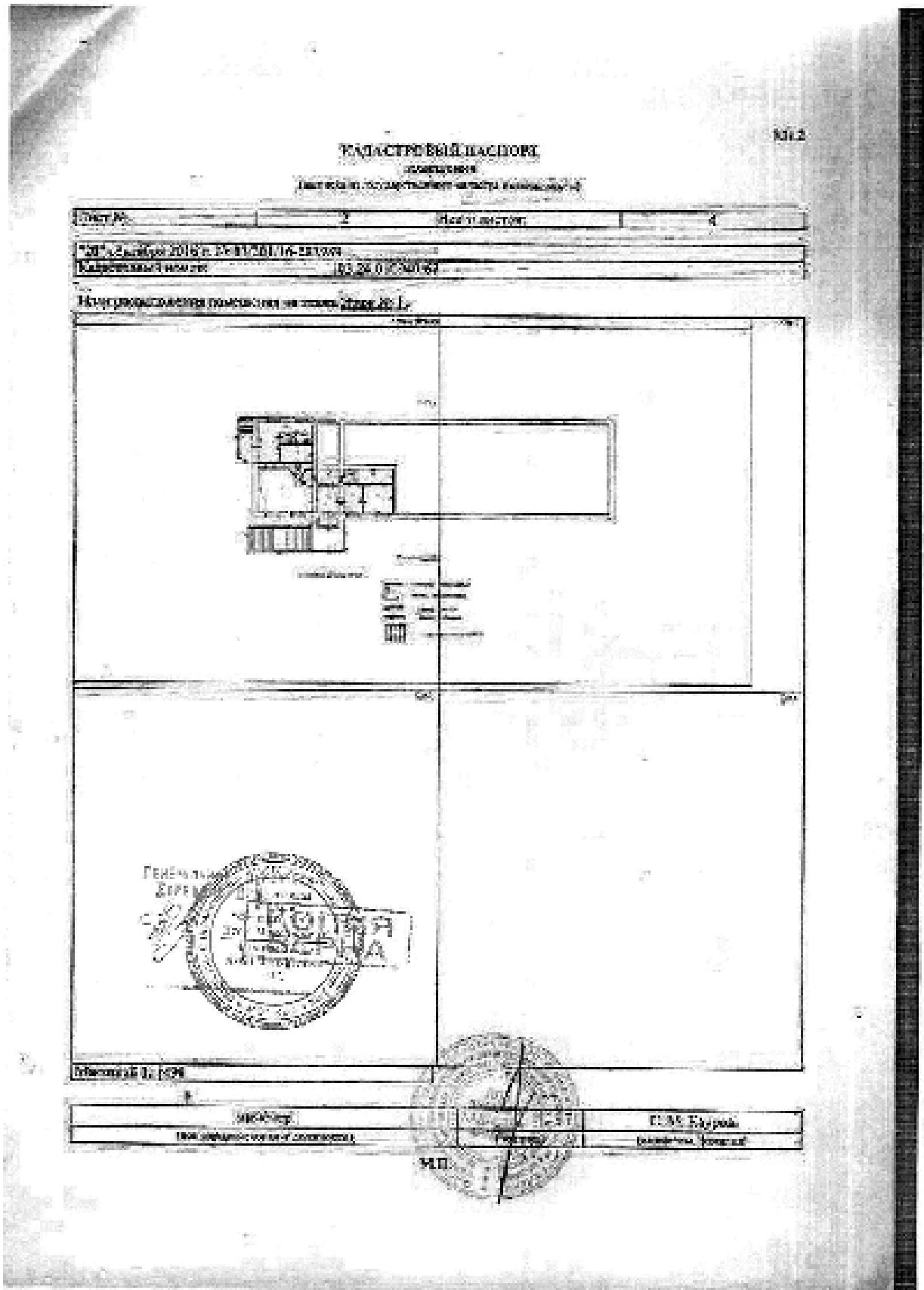
8. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
9. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
10. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
11. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
12. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
13. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
14. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
15. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
16. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021.
17. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf
18. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm_source=email



Приложение 1 Фотографии объекта оценки

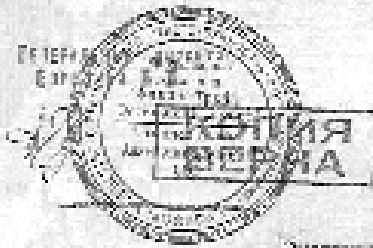
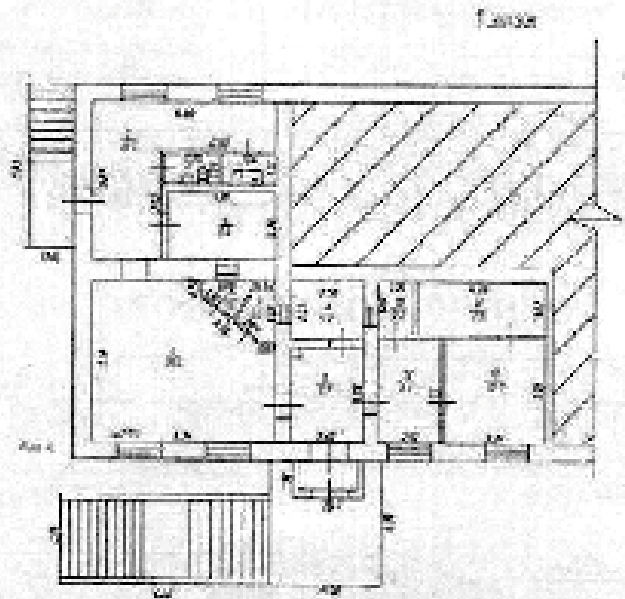








Посадочный план



Угловое изображение в соответствии с планом

Инвентарный номер	Этаж	Состояние	Длина	Ширина	Назначение	Измерения по плану			Объем
						длина	ширина	площадь	
29-02/2015	А	-	-	-	коридор	10,1		10,1	0,85
					коридор	2,1		2,1	
					коридор	2,2		2,2	
					коридор	8,6	8,6		
					многоцелевое	28,5	21,2		
					коридор	1,8	1,8		
					коридор	1,9	1,9		
					коридор	8,7	8,7		
					коридор	8,7		8,7	
					коридор	2,2	2,2		
					коридор	7,8		7,8	
					коридор	12,7		12,7	
					коридор	8,1		8,1	
Итого:						130,8	51,0	89,8	



3. Описание объекта по помещению
 Помещение размещено на 1 этаже

1. Категория назначения: нежилое помещение
 2. Назначение: помещение
 3. Назначение по назначению: нежилое
 4. Год постройки: 1987
 5. Общая площадь помещений в том, что касается места, 110,8 м²
 6. Итого: Общая площадь (110,8 м²) указана в соответствии с чертежом В

5. Техническое описание объекта, включая элементы и благоустройства - лит. А

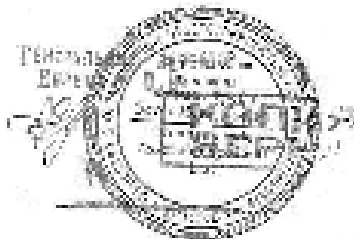
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание и характеристики элементов (материал, конструкция, состояние и др.)	Площадь (кв. м)
1	Фундамент	бетонный блочный	31
2	Стены	кирпичные	70
3	Перекрытия	железобетонные	20
4	Полы	линолеумная плитка	10
5	Крыша		
6	Фасад	штукатурный	8
7	Двери	деревянные, деревянные, остекленные	3
8	Лифты (элеваторы)	металлическая конструкция, лестничная клетка, лифт	11
9	Оборудование		
	Вентиляция	нет	
	Электроснабжение	нет	13
	Связь (кабель)	нет	13
	Канализация	нет	5
	Теплоснабжение		
	Устройство полов		
	Горючие материалы		
10	Прочие	танкер	20
	Прочие работы		15

6. Инженерная стоимость помещения в ценах 2011 г.

Классификация	Назначение	Бл. п/п	Объем	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Действительная стоимость
А	Нежилое		Б 110,8 м ²				14	

Балльная стоимость в ценах:

руб./кв. м.





Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Бадмамыренова Цыжигма Аюровна
Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багульник, квартал 3, д. 5
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СЛ № 0928 от 23.09.2015 г., за. адрес: prof-nik@ingos.ru, тел. (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СЛ № 2239 от 13.11.2017 г., тел. (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному 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 ею Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражной Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователем 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 возмещение 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) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 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, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (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 устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское 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 надлежащим исполнителем своей обязанности 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 исполняемым в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадмамыренова Цыжигма Аюровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
(Арбитражный С.Ю. Независимый аудит образовательных и профессиональных рисков, действующий на основании Лицензии №8244432-4/21 от 25.03.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Договора №12452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)





Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФТС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №21840B4FC0012

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценки инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балханова, Блок В, офис 308	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации публичное Interesse Страхователя, вытекающее из его оценки гражданской ответственности за обязательства, возникающие вследствие причинения убытков. Выгодоприобретателями, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований в осуществлении оценочной деятельности, предусмотренных действующим Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями 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, в котором 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 исключений, определений и включений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные публичным интересом Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате неправомерных ошибок (упущений, допущений) Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,08%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно 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: Лица 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) ограничивается 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 имуществу осуществлению Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизой транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

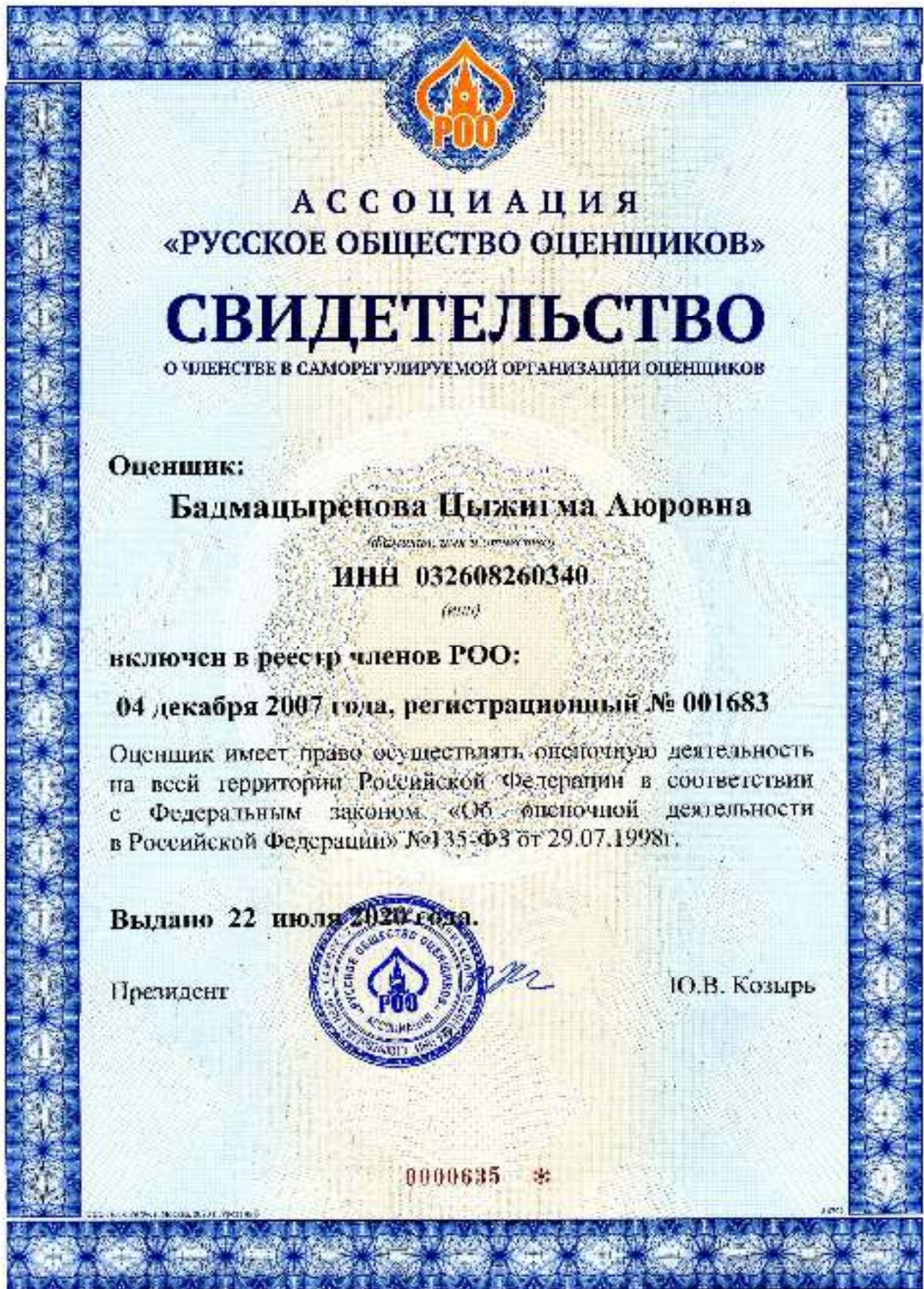
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121553,
г. Москва, ул. Островная, д.4,
Бурятский филиал: филиал:
г. Улан-Удэ, ул. Героиническая, д.28

От имени Страховщика:


М.П. /А.А. Синькин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «17» июня 2021 г.





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022018-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

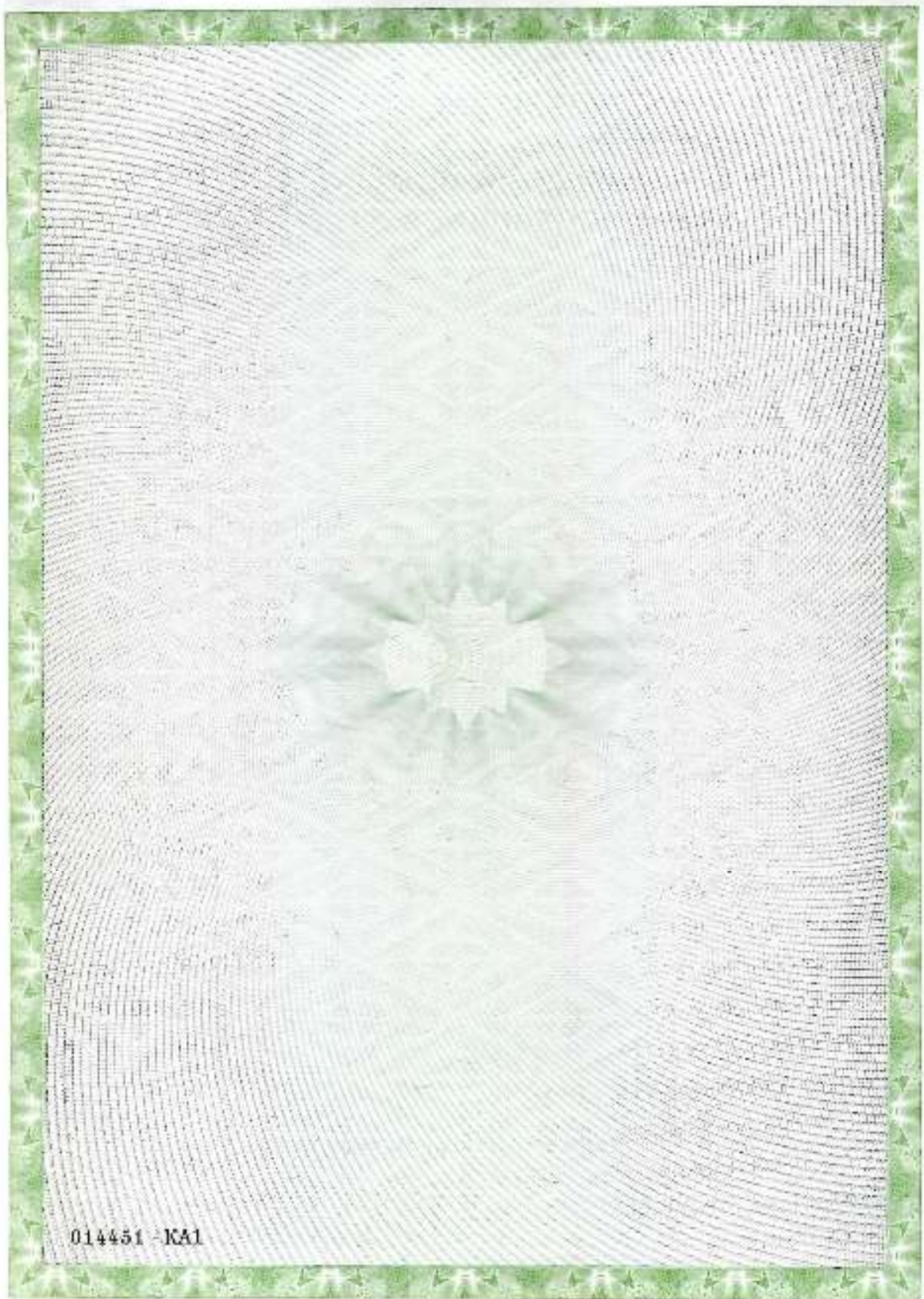
от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

А.С. Бункин

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

Федеральный ресурсный центр





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



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



Ассоциацией член Экспертной группы в области оценки (IURA)



Член Экспертно-оценочной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартизации (IPEA)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Балаширской Цыжылма Антонины

ИНН Балаширской Цыжылма Антонины

о том, что **Балаширская Цыжылма Антонины**

ИНН Балаширской Цыжылма Антонины

является членом РОО (включена) в реестр «04» декабря 2007 г. с регистрационным номером **003645**

добровольно приостановила осуществление оценочной деятельности: **нет**

Приостановка осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **нет**

Квалификационный аттестат: №022018-1 от 18.08.2021, Оценка недвижимости, действующий до 18.08.2024

Наличие запрошенных заинтересованными лицами сведений, содержащихся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (адрес): Общество с ограниченной ответственностью "Оазис нефть" (ИНН 0026409194)

Стаж в области оценочной деятельности: **16 лет**

Общий стаж: **20 лет**

Информация о образовании (уровень образования):

1. Среднее высшее образование: общество "Альфа-трейдинг", Договор №433-121121-21-0325R/776-000010121-001583 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2024

2. Среднее образование: общество "Нитрострой" Договор №433-121121-21-0325R/776-000010121-001583 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2024

Сведения о результатах проведения РОО проверки члена саморегулируемой организации:

1. Проверка, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №574, результат: Проверка

2. Проверка, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 06.08.2015, результат: Проверка

3. Проверка, 25.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Проверка

4. Проверка, 01.03.2022 - 01.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 14.10.2020 г., результат: Проверка

Информация о наличии исков и исполнительных листов: По состоянию на 31.03.2022 исполнительных листов по жалобам на действия члена РОО и дела о признании оценщиком виновности в оценочной деятельности в РФ и нарушении деятельности РОО в производстве отсутствует. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также признания ущерба деятельности (благотворитель) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов в сфере оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зернов

М.П.







Информация об объектах аналогов

ufan-ude.etagi.com/commerce/69461337

Детали объявления | Сравнение | Характеристики | История | Журнал

Посмотреть 44 фотографии

Офис, 103.5 м²
Б.Кавказ, ул. Кичеевская, д. 89
На карте

6 000 000 Р
Формат: Р
57 971 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя 70 000 Р

Расчитать ипотеку

Держнев Вадат Цыдендамбаевич
Т. +7 964 411-51-72

или оставьте свой номер, или вам перезвоним



Позвоните мне

Связаться в мессенджере

Описание
Изменено: 10.02.22

Предлагается коммерческое помещение на большой площади на первом этаже жилого дома. Издается для служебных нужд (офис/магазин с небольшой площадью). Планировка на все стороны дома, есть большие окна, можно разделить помещение на несколько отдельных помещений. Во всех помещениях сделан качественный ремонт, установлены новые пластиковые окна, сделан 200Вт и покрашен потолок, двери, межкомнатные перегородки. Чистая, просторная кухня, ванная и большой холл, удобный для любого вида коммерции. Помещение под эксплуатацию как детский сад. Инфраструктура района во всем: поликлиника, аптека и транспортная остановка в нескольких шагах, собственная парковочная зона, которую можно использовать для размещения 3СГ TV и множества других домов. Показана любая улица, здания!

ufan-ude.etagi.com/commerce/2345276/

Посмотреть 23 фотографии

Торговое помещение, 61.3 м²
Восточный, ул. Комова
На карте

2 990 000 Р
Формат: Р
48 777 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя 70 000 Р

Расчитать ипотеку

Телегина Анна Богдановна
Т. +7 964 402-35-79

или оставьте свой номер, или вам перезвоним

Позвоните мне


Связаться в мессенджере

Описание
Изменено: 12.03.22




Хотите открыть образовательный центр? Рассмотрите этот вариант! Водит мало конкурентов. Помещение находится на первом этаже в торце пятиэтажного жилого дома, в 50-ти метрах от дороги. Помещение находится внутри жилого сектора, спальный район. Снаружи вход отделан яркими панелями, есть пандус, два входа отдельно с улицы, внутри сделан типовый ремонт, пол отделан плиткой. Общая площадь: 62 кв.м., торговый зал 25 кв.м. Помещение продается с торговым оборудованием. Есть видеонаблюдение, сигнализация, Звоните! Срочно! Так же готовы сдать в аренду за 40 т.р.




ulian-ude.atag.com/commerce/3833738/



Посмотреть 5 фотографий



Есина Ирина Александровна
 +7 964 407-25-09


или оставьте свои данные, и мы сами перезвоним

+7 XXX XXX XXX-XX

[Перезвоните мне](#)

Сторонний доступ к информации и на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере



Торговое помещение, 63.4 м² **3 700 000 ₪**

Аэропорт, ул. Аэропорт 58 360 ₪/м²

На карте Стоимость услуг для покупателя 70 000 ₪

[Расчитать ипотеку](#)

Описание

Имя: 27.11.11 58 просмотров

Срочно! Продается помещение с действующим бизнесом - продуктовым магазином. Объект находится на первом этаже пятиэтажного жилого дома, в 50-ти метрах от дороги. Магазин находится внутри жилого сектора, налаженная клиентура. Снаружи магазин отделан яркими панелями, есть пандус, два входа отдельно с улицы, внутри сделан типовый ремонт, пол отделан плиткой. Общая площадь 63,4 кв. м. Помещение продается с торговым оборудованием. Есть видеонаблюдение, сигнализация. Звоните. Один собственник.