

ОТЧЕТ № 1253/24

об оценке квартиры

Адрес: г Улан-Удэ, ул Цыбикова, д 1А, кв 2

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Улан-Удэ, ул
Цыбикова, д 1А, кв 2**

Дата определения стоимости: 20.12.2024

Заказчик: Банк ВТБ

Заемщик: Бадмаев Алдар Эрдэмович

Исполнитель: ООО "НЭКС - независимая экспертиза собственности"

Дата составления: 20.12.2024

Улан-Удэ • 2024



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания.....	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	14
3.4	Фотоматериалы	15
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	26
7.1	Основные этапы процесса оценки.....	26
7.2	Основные понятия и терминология.....	26
7.3	Выбор подходов к оценке.....	27
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 32	
8.1	Выбор объектов-аналогов	32
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	34
8.3	Обоснование корректировок	35
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	42
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	44
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	47
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	48
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	50
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	56
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	68

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 132,10 кв. м), расположенное по адресу: г Улан-Удэ, ул Цыбикова, д 1А, кв 2
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 132,10 кв. м), расположенное по адресу: г Улан-Удэ, ул Цыбикова, д 1А, кв 2 Кадастровый/условный номер: 03:24:000000:22407
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-307251611 от 19.12.2024 г. здание на оценку Протокол выезда и проверки состояния Предмета залога от 23.08.2022 г. Экспликация к плану строения
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 17.12.2020
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	20.12.2024
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	для банкротства
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	ВТБ
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Согласно положениям договора об оценке, от оценщика не требовалось проведение технических экспертиз, оценщик исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. Оценка проводится без осмотра

Параметр	Значение
	Объекта оценки, в связи с невозможностью Заказчика предоставить доступ к Объекту оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
Препятствия к осмотру объекта	Оценщику не был предоставлен доступ к Объекту оценки для проведения осмотра. Было принято решение о проведении расчетов на основании полученных от Заказчика данных и внешнего осмотра здания.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "РОО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "НЭКС - независимая экспертиза собственности", ИНН 0323080557, ОГРН 1020300910310 от 06.03.1995
Место нахождения Исполнителя	г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, д.3В
Почтовый адрес Исполнителя	670047, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, д.3В
Банковские реквизиты Исполнителя	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525411 Кор. счет 30101810145250000411 р/с 40702810911710001497
Контактная информация	Тел./факс 8(3012)417127, email: neks.ocenka@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №ТРЛ-2400078-96, выдан ООО "АМТ Страхование", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 15.07.2023, срок действия: с 22.07.2024 по 21.07.2025.
Оценщик	Содномова Дарима Агвановна Почтовый адрес Оценщика: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, д. 3В, оф. 3 Трудовой договор: № б/н от 19.06.2017 E-mail: neks.ocenka@mail.ru Номер контактного телефона: +7 (3012) 417-127
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №876219 выдан 28.05.2005 г. Московским международным институтом экономики и права, регистрационный № 321
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.06.2006
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №036985-1 от 20.05.2024 г. Дата выдачи аттестата: 20.05.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "РОО"(105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, оф. 5), дата вступления 13.12.2007, дата выдачи св-ва 22.07.2020, номер в реестре СРО 001927
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО "Ингосстрах", страховой полис №433-725163778/24, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 02.11.2024, срок действия полиса: с 13.11.2024 по 12.11.2025
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 132,10 кв. м), расположенное по адресу: г Улан-Удэ, ул Цыбикова, д 1А, кв 2
Адрес по ФИАС	г Улан-Удэ, ул Цыбикова, д 1А, кв 2
Кадастровый/условный номер	03:24:000000:22407
Правообладатели оцениваемого имущества	Бадмаев Алдар Эрдэмович, Право собственности
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	20.12.2024
Дата оценки	20.12.2024
Период проведения оценки	С 20.12.2024 по 20.12.2024
Основание для проведения оценки	Договор № б/н от 25.07.2023
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 11 935 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	11 935 000 (одиннадцать миллионов девятьсот тридцать пять тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	9 942 000 (девять миллионов девятьсот сорок две тысячи) рублей

Оценщик

Содномова Дарима Агвановна

Генеральный директор

Тобоев Аюр Николаевич

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
7. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
8. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
11. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
13. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 1-м этаже дома по адресу: г Улан-Удэ, ул Цыбикова, д 1А, кв 2, кадастровый/условный номер 03:24:000000:22407.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	Республика Бурятия
Район города	Октябрьский
Ближайшее шоссе	ул. Солнечная — ~ 30 м.
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Преобладает многоэтажная жилая застройка	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Поликлиника	Есть
	СОШ №25, детский сад №70, детский сад №56, участковый пункт полиции, магазины, аптеки, банкоматы, кафе и т. д.	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	106 977	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1999
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	I
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных

Описание здания, подъезда		
Физический износ здания, %	17 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	5-этажный кирпичный жилой дом	
Этажность дома	5	
Материал стен	Кирпич (Данные не предоставлены)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=ee8dd1ac-3869-417c-887f-a5de9dcc2c1c&typeCode=1	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3 (согласно документам БТИ)
Площадь Объекта оценки, кв. м	132,10 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	139,09 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	6,99 (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	71,70 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	23,00 (согласно документам БТИ)
Площади комнат, кв. м	32,2; 19,8; 19,7
Наличие балкона/лоджии	Лоджия и три балкона (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	60,40
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (согласно документам БТИ)
Вид из окна	Во двор и на улицу
Высота потолков, м	2,48

Описание Объекта оценки	
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	данные не предоставлены
Прочие особенности объекта	отсутствуют

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	данные не предоставлены
Сантехника/состояние	данные не предоставлены/данные не предоставлены

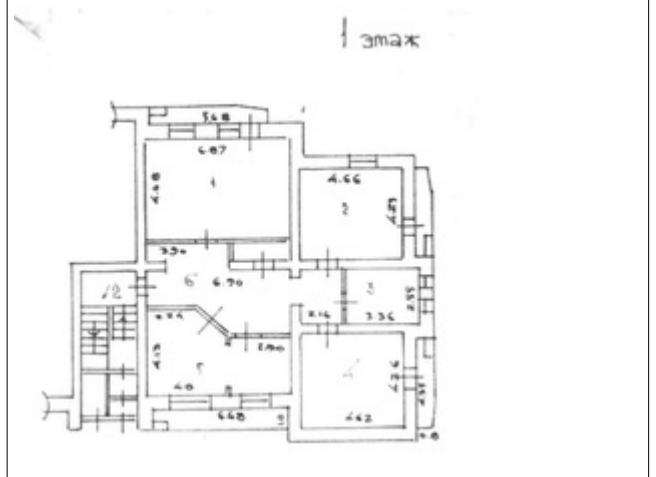
Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	данные не предоставлены
Потолок	данные не предоставлены
Стены	данные не предоставлены
Окна	ПВХ
Входная дверь / внутренние двери	данные не предоставлены / данные не предоставлены
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	данные не предоставлены

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Бадмаев Алдар Эрдэмович
Вид права	Право собственности
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ

Описание планировки Объекта оценки

Позтажный план (по документам БТИ)



Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика, фотовидеоматериалы

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИИО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	125	25	17%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа



ООО «НЭКС - независимая экспертиза собственности»

эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 17%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Бурятия, Улан-Удэ, Цыбикова, 1А, 2	Объект оценки

3.4 Фотоматериалы

1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Адресный указатель



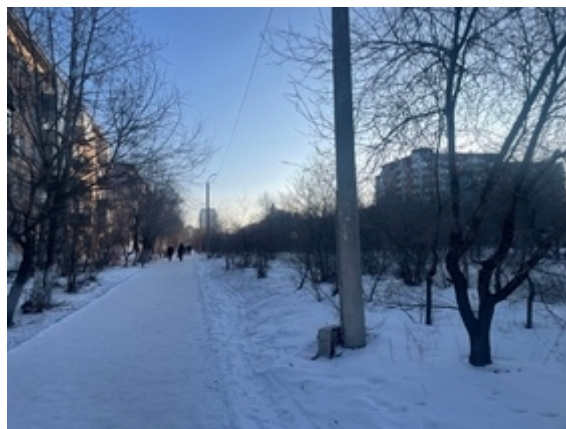
4. Вход



5. Прилегающая территория



6. Прилегающая территория



7. Прилегающая территория



8. Прилегающая территория



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события [1]

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Основные экономические показатели России[2]

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)					
№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г - 89,51 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,7
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г - 14,37 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,1
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)					
№		23/22	Янв-авг 24/23		
		+/- % г/г	+/- %		
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,2		
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,5		
6.	Продукция сельского хозяйства – 4,31 трлн. руб.	-0,3	-3,2		
7.	Строительство (объем СМР) – 9,36 трлн. руб.	+8,7	+2,8		
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий - в том числе, жилых зданий и помещений – 71,3 млн. кв.м.	+7,5	+1,6		
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 356,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+7,1		
10.	Грузооборот транспорта – 3 694,2 млрд. т-км.	-0,6	+0,5		
11.	Оборот розничной торговли – 35,45 трлн. руб.	+6,4	+8,0		
12.	Объем платных услуг населению – 11,18 трлн. руб.	+4,4	+3,6		
13.	Оборот общественного питания – 2 171,9 млрд. руб.	+10,2	+8,5		
14.	Инфляция, %				
	- промышленная	+4,0	+16,1		
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+8,2		
(изменение в рублях)					
		23/22г., %	Янв-июль 24/23, %		
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:				
	- номинальная	+14,1	+18,1		
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+9,2		
(изменение в рублях в текущих ценах)					
			Янв 24/23г., %	авг 24/23г., %	
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.24 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 53%)		+23,4	+20,2	
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.24		+30,1	+22,7	
18.	Международные резервы (ЗВР), на 20.09.24г.: 625,2 млрд. долл. США		+23,9	+16,6	
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.24г.: 12,166 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 133,42 млрд. долл. США		-11,8	-11,2	
20.	Государственный внешний долг, на 01.09.24г. 53,35 млрд. долл. США		0,0	-4,3	
Другие показатели					
21.	Ключевая ставка ЦБР с 16.09.24г., %		01.01.2020	09.09.2024	
			+6,25	+19,0	
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.10.2024		61,91	94,51	
23.	Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)		68,36	74,94	

Состояние и перспективы российской экономики.

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ[3]

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – августе 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 111,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 112,9 %, обрабатывающих производствах – 111,9 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 109,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103,4 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – августе 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 13278,6 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 98,7 %.

На конец августа 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 390,9 тыс. голов (на 0,5 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 139,4 (на 4,8 % меньше), поголовье свиней – 173,1 (на 1,0 % меньше), овец и коз – 339,4 (на 0,2 % больше), птицы – 550,1 тыс. голов (на 4,4 % больше).

В январе – августе 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 36,6 тыс. тонн,

как и в январе – августе 2023 года, молока – 58,8 тыс. тонн (на 2,0 % меньше), яиц – 64,3 млн штук (на 3,7 % больше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – августе 2024 года составил 31339,7 млн рублей или 82,7 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – августа 2023 года.

В январе – августе 2024 года на территории Республики Бурятия введены в эксплуатацию 2684 жилой дом (5578 квартир) общей площадью 466,7 тыс. кв. метра. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 1,3 раза.

Оборот розничной торговли в январе – августе 2024 года составил 201,5 млрд рублей или 106,3 % (в сопоставимых ценах) к январю – августу 2023 года.

Индекс потребительских цен в августе 2024 года к августу 2023 года составил 110,4 %, в том числе на продовольственные товары – 110,8 %, непродовольственные товары – 107,6 %, услуги – 113,9 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июле 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 68998,8 рублей, что больше на

20,1 % по сравнению с июлем 2023 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2024 года соответствовала 108,4 % к уровню июля 2023 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 сентября 2024 года составила 0,4 млн рублей. Задолженность по заработной плате осталась на прежнем уровне по сравнению с 1 сентября 2023 года и 1 августа 2024 года.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец августа 2024 года зарегистрированная численность безработных составила

2,0 тыс. человек или 72,0 % к соответствующему периоду 2023 года.

В январе — июле 2024 года в республике родилось 5525 человек, умерло – 6925, естественная убыль составила 1400 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2023 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 7,1 %) и увеличение числа умерших (на 3,8 %).

Основные социально-экономические показатели Республики Бурятия

Таблица 10. Основные социально-экономические показатели РБ

	Млн. рублей		В % к соответствующему периоду предыдущего года	
	август 2024 г.	январь-август 2024 г.	август 2024 г.	январь-август 2024 г.
Индекс промышленного производства	x	x	89,5	111,3
в том числе по видам экономической деятельности:				
добыча полезных ископаемых	x	x	84,6	112,9
обрабатывающие производства	x	x	89,0	111,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	x	109,7	109,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	89,5	103,4
Продукция сельского хозяйства	3924,2	13278,6	98,8	98,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	4407,4	31339,7	74,2	82,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади ¹⁾	51,5	466,7	108,1	132,3
Перевезено грузов автомобильным транспортом, тыс. тонн ²⁾	241,9	2023,9	117,3	115,1
Оборот розничной торговли	26672,9	201509,7	104,7	106,3
Оборот общественного питания	1622,6	12317,8	104,1	100,5
Оборот оптовой торговли	16610,1	128415,5	105,2	110,7
Объем платных услуг населению	6054,6	45049,5	98,5	100,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾				
номинальная, рублей	68998,8	69701,5	120,1	118,5
реальная	x	x	108,4	107,6
Индекс потребительских цен	99,9 ⁴⁾	105,5 ⁵⁾	110,4	110,1
в том числе:				
продовольственные товары	99,7 ⁴⁾	104,4 ⁵⁾	110,8	110,8
непродовольственные товары	100,8 ⁴⁾	103,1 ⁵⁾	107,6	109,0
услуги	99,0 ⁴⁾	111,1 ⁵⁾	113,9	110,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁶⁾	101,9 ⁴⁾	111,7 ⁵⁾	109,6	106,1
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,8 ⁴⁾	103,7 ⁵⁾	105,6	109,0
Численность рабочей силы, тыс. человек ^{7),7)}	433,6	x	101,1	x
Средняя численность занятого населения, тыс. человек ^{3),7)}	413,4	x	102,0	x
Общая численность безработных, тыс. человек ^{3),7)}	20,2	x	85,7	x
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца), тыс. человек	2,0	x	72,0	x
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда на 01.09.2024 ⁸⁾	0,4	x	100,0	x
Демографические показатели, человек ²⁾ :				
число родившихся	918	5525	97,7	92,9
число умерших	1042	6925	110,3	103,8
естественный прирост, убыль (-) населения	-124	-1400	x	x

1) С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
 2) По предприятиям не относящимся к субъектам малого предпринимательства (исключая средние предприятия), на коммерческой основе.
 3) Июль 2024 г.
 4) К предыдущему месяцу 2024 г.
 5) Август 2024 г. к декабрю 2023 г.
 6) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
 7) По данным выборочного обследования рабочей силы. Обследуется население в возрасте 15 лет и старше.
 8) По предприятиям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (исключая средние предприятия).

Обзор рынка жилой недвижимости Республики Бурятия

За 7 месяцев 2023 г. на территории Республики Бурятия было введено 304,9 тыс. кв.м. жилья, тогда как за весь 2022 г. он составил 291,8 тыс. кв.м. Жилищное строительство является важнейшим инструментом, повышающим качество жизни граждан и привлекающим ополнительные трудовые ресурсы на Дальний Восток. В прошлом году на территории ДФО было введено более 3,5 млн кв. метров жилья, за первые 7 месяцев 2023 года общий ввод составил почти 2,3 млн кв.м.[4]

В Бурятии активно строят школы, детские сады, больницы, дома культуры. По показателям ввода нового жилья республика также увеличила свои объёмы.

В январе-мае 2023 г. на территории республики введены в эксплуатацию 1180 жилых домов (3586 квартир) общей площадью 246,3 тыс. кв.м. «По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 1,7 раза», —сообщили в Бурятстате.

При этом сами жители за счёт собственных и заёмных средств построили частных домов общей площадью 114,8 тыс. кв.м. Это 46,6 % от общего объёма введённого в республике жилья.

Из них почти 27,5 тыс. кв.м. построено на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

Среди муниципальных образований республики в жилищном строительстве лидируют Улан-Удэ, где было введено 68,2 % жилья от сданного в эксплуатацию по республике в целом. На втором месте Иволгинский район – 10,3 %, затем Тарбагатайский – 6,1 %, Кабанский район – 3 %, Заиграевский район – 2,7 %[5].

Ниже приведены данные по стоимости квартир в новостройках и жилых комплексах г. Улан-Удэ за период с 19.10.2023 по 10.10.2024 гг.[6]:

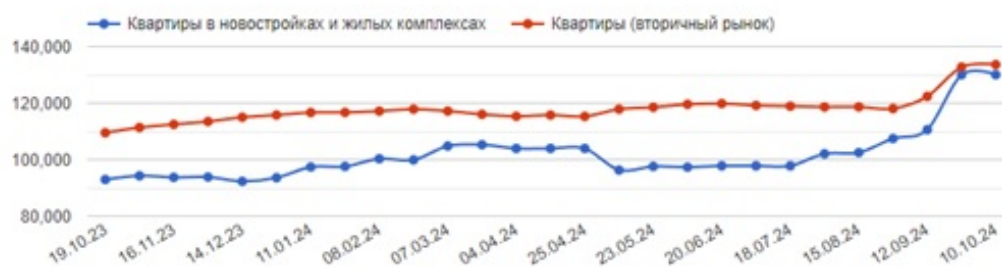
Продажа | Аренда

Регион: Улан-Удэ | Тип недвижимости: Квартиры | Период: 1 год | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Улан-Удэ. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м²



Ниже приведена динамика средних цен на квартиры в новостройках и жилых комплексах г. Улан-Удэ 9 месяцев 2024 г.[7]

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
10 октября 2024	130055.7	+0.04%	133616.1	+0.65%
26 сентября 2024	130005	+14.94%	132748.4	+7.82%
12 сентября 2024	110582.9	+2.83%	122368.2	+3.53%
29 августа 2024	107457.2	+4.63%	118043.5	-0.53%
15 августа 2024	102478.3	+0.42%	118666.7	+0.04%
01 августа 2024	102050	+4.17%	118617.3	-0.24%
18 июля 2024	97790.1	+0%	118900	-0.22%
04 июля 2024	97790.1	+0%	119163.8	-0.55%
20 июня 2024	97790.1	+0.47%	119820.6	+0.21%
06 июня 2024	97328.5	-0.25%	119569	+0.89%
23 мая 2024	97571.4	+1.31%	118509	+0.56%
08 мая 2024	96294.5	-7.95%	117840.8	+2.16%
25 апреля 2024	103951.8	+0%	115292.1	-0.41%
18 апреля 2024	103951.8	+0%	115767.1	+0.38%
04 апреля 2024	103951.8	-1.26%	115328.9	-0.6%
21 марта 2024	105260.9	+0.43%	116020.4	-0.99%
07 марта 2024	104805.7	+4.69%	117170.2	-0.57%
22 февраля 2024	99890.5	-0.41%	117840	+0.58%
08 февраля 2024	100301.3	+2.73%	117157.2	+0.39%
25 января 2024	97561.5	+0.18%	116697.2	+0.03%
11 января 2024	97385.4	+3.91%	116661.2	+0.75%

[1] С использованием Интернет-ресурса «СтатРиелт»: <https://statiel.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202024%20%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C.pdf>

[2] С использованием Интернет-ресурса «СтатРиелт»: <https://statiel.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202024%20%D0%BE%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf>

[3] С использованием электронного ресурса «Росстат»: <https://rosstat.gov.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/dk00/ik00390r.htm>

[4] С использованием Интернет-ресурса: <https://ipotekarb.ru/news/4612>

[5] С использованием Интернет-ресурса: <https://www.baikal-daily.ru/news/15/459052/>

[6] С использованием Интернет-ресурса: <https://ulan-ude.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

[7] С использованием Интернет-ресурса: <https://ulan-ude.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры

экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 г., геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Улучшенная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

7.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы

сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).



8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

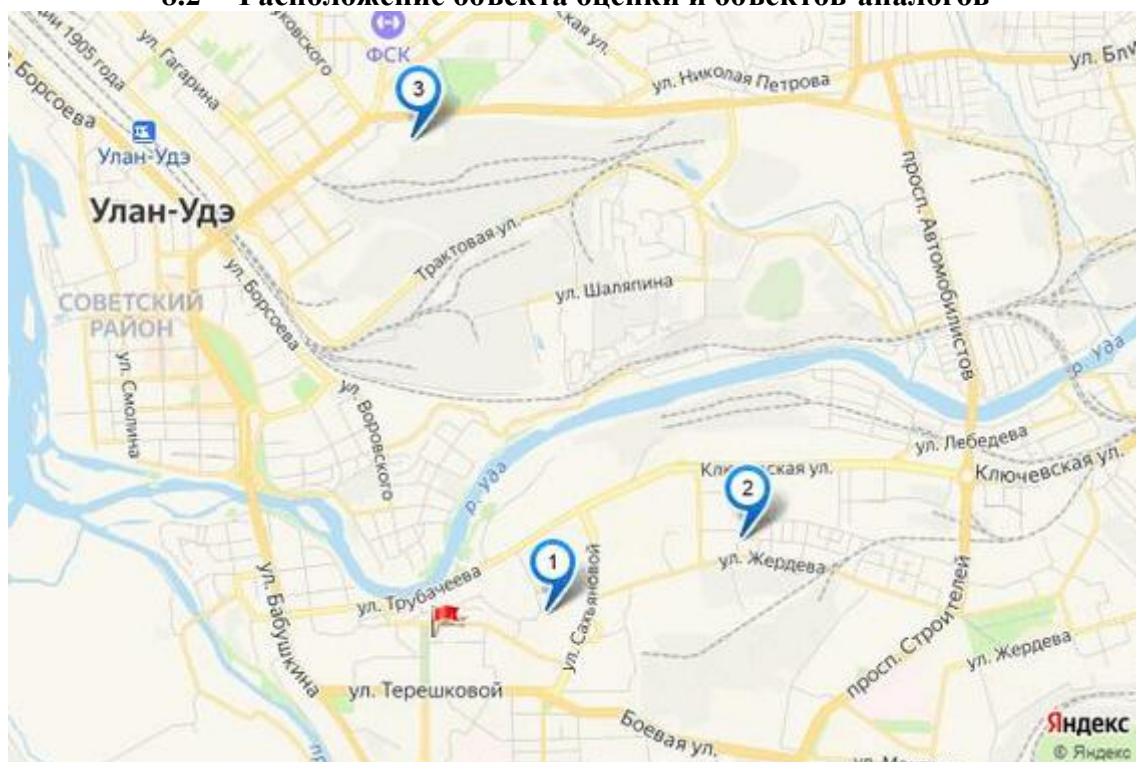
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Бийская, д 90	Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Бийская, д 90	Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Жердева, д 35А	Улан-Удэ, г Улан-Удэ, пр-кт 50-летия Октября, д 50а
Источник информации	https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/6-k_kvartira_140_m_55_et._2647323296	https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/4-k_kvartira_1132_m_55_et._3880800180	https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/3-k_kvartira_1131_m_15_et._4432550174	https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/4-k_kvartira_104_m_45_et._4256252427
Контактная информация	К.л., 89334012537	К.л., 89334012193	К.л., 89676219116	К.л., 89334011385
Цена предложения, руб.	14 500 000	12 800 000	10 300 000	12 500 000
Цена за 1 кв. м, руб.	103 571	113 074	91 070	120 192
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Улан-Удэ	Улан-Удэ	Улан-Удэ	Улан-Удэ
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	5/5	5/5	1/5	4/5
Наличие мебели/техники	нет	да	нет	нет
Площадь, кв. м	140,00	113,20	113,10	104,00
Сан. узел	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Летние помещения	Балкон	Балкон	Лоджия	Лоджия и балкон
Физическое состояние	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Бурятия, Улан-Удэ, Цыбикова, 1А, 2	Объект оценки
1	Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Бийская, д 90 Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Бийская, д 90	1, 2
2	Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Жердева, д 35А	3
3	Улан-Удэ, г Улан-Удэ, пр-кт 50-летия Октября, д 50а	4

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. В данном отчете корректировка по данному фактору принята равной значению -5,2% (величина корректировки была использована согласно данным справочника оценщика недвижимости - 2023 под редакцией Л.А.Лейфера "Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия": стр. 428, таб. 323).

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	5,4%	6,5%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	4,7%	5,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	3,9%	4,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	3,9%	4,8%

Поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. Согласно результатам экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности на четвертый квартал 2021 г. (автор: Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, источник информации: http://sr000.ru/upload/iblock/6b5/RO_02_20-small.pdf, скидка на торг при продаже квартир достигает - 8%). В данном случае была принята корректировка на среднем уровне в размере -4%.

Корректировка на вид сделки.

Условия продажи Объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на населенный пункт.

Объект оценки и Объекты-аналоги расположены в одном микрорайоне города. В связи с этим необходимость во введении корректировки не возникает.

Корректировка на материал стен дома.

В результате консультаций с риелторами, Оценщиком было выявлено, что на данный момент на рынке наиболее привлекательны квартиры в монолитно-кирпичных и кирпичных домах, затем в панельных и блочных (величина корректировки была использована согласно данным справочника оценщика недвижимости - 2023 под редакцией Л.А.Лейфера "Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия": стр. 224, таб. 124). Объект оценки и Объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не применялась.

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Корректировка на этаж.

Величина корректировки была использована согласно данным справочника оценщика недвижимости - 2023 под редакцией Л.А.Лейфера "Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия": стр. 280, таб. 170.

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Объект оценки и Объекты-аналоги расположены в интервале «90-150 кв.м.», соответственно, введение корректировки нецелесообразно (величина корректировки была использована согласно данным справочника оценщика недвижимости - 2023 под редакцией Л.А.Лейфера "Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия": стр. 270, таб. 161).

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Корректировка на сан. узел.

Величина корректировки была использована согласно данным справочника оценщика недвижимости - 2023 под редакцией Л.А.Лейфера "Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия": стр. 362, таб. 269.

Таблица 269. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России.

Тип санузла		Аналог		
		2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,08
	раздельный санузел	0,96	1,00	1,03
	совмещенный санузел	0,93	0,97	1,00

Корректировка на летние помещения.

Объект оценки и Объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения. Введение корректировки нецелесообразно.

Корректировка на наличие мебели/техники.

Для Объекта-аналога №2 была принята корректировка на наличие мебели в размере -7% (величина корректировки была использована согласно данным справочника оценщика недвижимости - 2023 под редакцией Л.А.Лейфера "Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия": стр. 377, таб. 288).

Таблица 288. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие кухонной мебели и бытовой техники», усредненные по городам России.

Наличие кухонной мебели и бытовой техники		аналог	
		есть кухонная мебель и бытовая техника	кухонная мебель и бытовая техника отсутствует
объект оценки	есть кухонная мебель и бытовая техника	1,00	1,07
	кухонная мебель и бытовая техника отсутствует	0,93	1,00

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -3000	от -5000	от -7000	от -9000	от -12000
Под чистовую отделку	от 3000	от 0	от -2000	от -4000	от -6000	от -9000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 5000	от 2000	от 0	от -2000	от -4000	от -7000
Хорошее состояние	от 7000	от 4000	от 2000	от 0	от -2000	от -5000
Отличное (евроремонт)	от 9000	от 6000	от 4000	от 2000	от 0	от -3000
Ремонт премиум класса	от 12000	от 9000	от 7000	от 5000	от 3000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

11 935 367 (одиннадцать миллионов девятьсот тридцать пять тысяч триста шестьдесят семь) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Бурятия, Улан-Удэ, Цыбикова, 1А, 2	Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Бийская, д 90		Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Бийская, д 90		Улан-Удэ, г Улан-Удэ, ул Жердева, д 35А		Улан-Удэ, г Улан-Удэ, пр-кт 50-летия Октября, д 50а	
Цена предложения, руб.	—	14 500 000		12 800 000		10 300 000		12 500 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	103 571		113 074		91 070		120 192	
Уторговывание	—	-5,2%		-5,2%		-5,2%		-5,2%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	98 186		107 194		86 334		113 942	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Населенный пункт	—	Бурятия, Улан-Удэ	0,0%	Бурятия, Улан-Удэ	0,0%	Бурятия, Улан-Удэ	0,0%	Бурятия, Улан-Удэ	0,0%
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%
Этаж	1	5/5	-4,0%	5/5	-4,0%	1/5	0,0%	4/5	-8,0%
Наличие мебели/техники	—	нет	0,0%	да	-7,0%	нет	0,0%	нет	0,0%
Площадь, кв. м	132,10	140,00	0,0%	113,20	0,0%	113,10	0,0%	104,00	0,0%
Санузел	Совмещенный	Раздельный	-3,0%	Совмещенный	0,0%	Раздельный	-3,0%	Раздельный	-3,0%
Летние помещения	Лоджия и три балкона	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Лоджия	0,0%	Лоджия и балкон	0,0%
Общая процентная поправка		-12,2%		-16,2%		-8,2%		-16,2%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-2 000	Отличное (евроремонт)	-4 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Хорошее состояние	-2 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		88 936		90 756		83 602		98 721	
Весовые коэффициенты		0.2444		0.2444		0.2667		0.2445	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								90 351	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								11 935 367	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	11 935 367	1,0	11 935 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "НЭКС - независимая экспертиза собственности"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г Улан-Удэ, ул Цыбикова, д 1А, кв 2, составляет: 11 935 000 (одиннадцать миллионов девятьсот тридцать пять тысяч) рублей

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{e}$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ - рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 13,90% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	11 935 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	13,90
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (trд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (tl), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	9 942 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г Улан-Удэ, ул Цыбикова, д 1А, кв 2, составляет: 9 942 000 (девять миллионов девятьсот сорок две тысячи) рублей

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик 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 не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-307251611 от 19.12.2024 г.;
- задание на оценку;
- Протокол выезда и проверки состояния Предмета залога от 23.08.2022 г.;
- Экспликация к плану строения;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "РОО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.



- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-725-163778/24 от «02» ноября 2024 г.



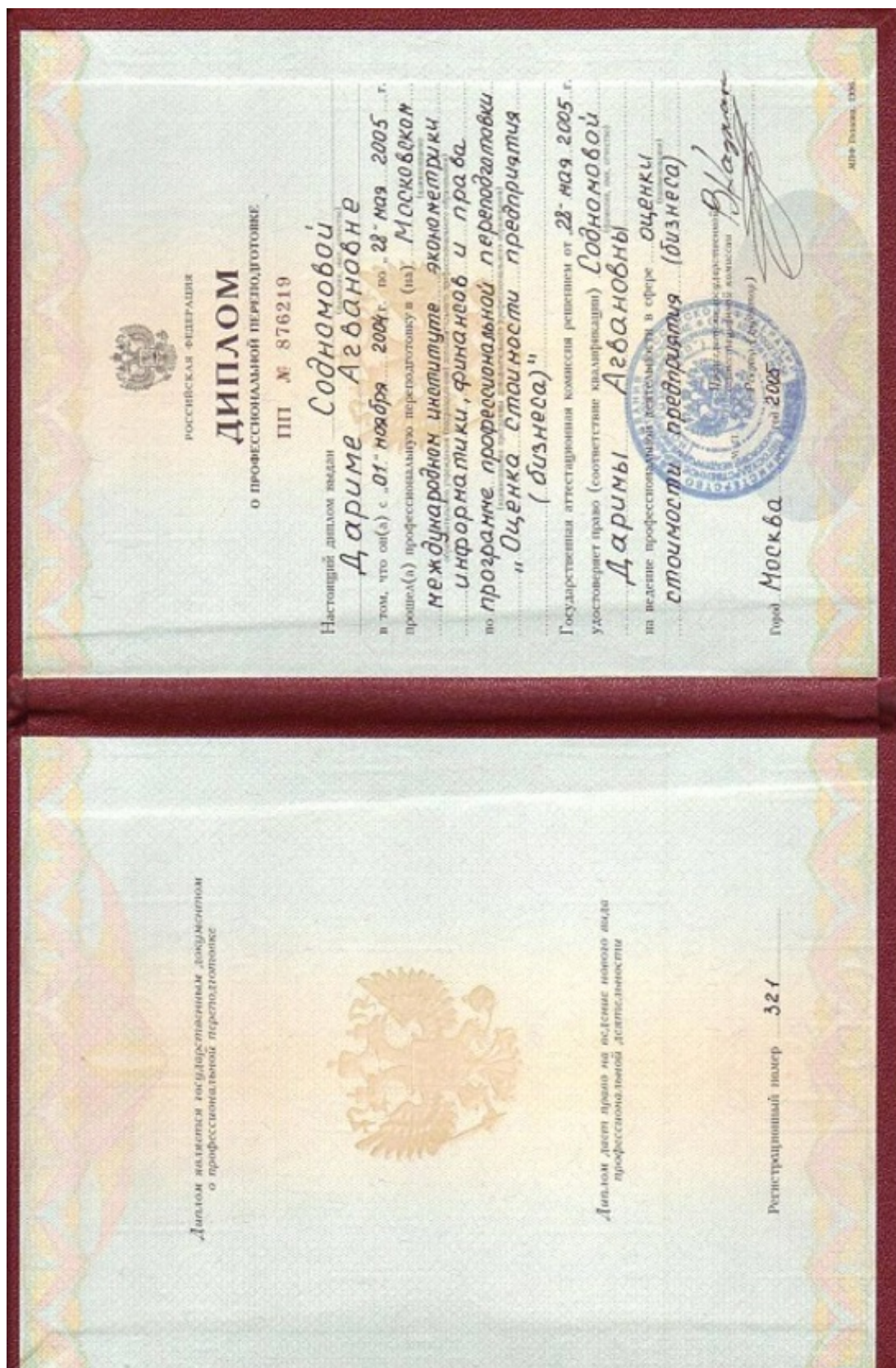
1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Содимова Дарима Агвановна , Паспорт Гражданина РФ серии 81 17 №741380 выдан 30.10.2017 г. Адрес регистрации: 670000 г.Улан-Уда, ул.Боровава, д.69, кв.109 Эл. адрес: sodimova81@gmail.com Тел.: +79644016164
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-mak@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее - Договор) установлен с «13» ноября 2024 г. по «12» ноября 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек) . 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 2 100,00 (две тысячи сто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «13» ноября 2024 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователем с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 436 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза оценщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст «Правил страхования» и «Правил Указаний Представителя ВСС»









Россия, 125124, Москва
 3-я ул. Ямского Поля, дом 2
 ИНН 6317021441
 тел.: +7 495 637 66 45
 факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС/Договор №TPL-2400278-96 от «15» июля 2024г

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «НЭКС - независимая экспертиза собственности» ИНН 0323080557
Должность, ФИО руководителя/представителя по доверенности (реквизиты доверенности)	Тобоев Аюр Николаевич, генеральный директор на основании Устава
Юридический адрес / Адрес для уведомлений, e-mail, телефон	670047, Республика Бурятия, г.о. Город Улан-удэ, г Улан-удэ, ул Сахьяновой, д. 3В, офис 3
Застрахована ответственность	по всем видам оценочной деятельности, осуществляемым Страхователем
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления его ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением арбитражного суда гражданской ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i>
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 коп. по одному и каждому страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i>
ФРАНШИЗА	Не применяется безусловная, по каждому страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	23 000 (двадцать три тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ (нужное отметить X):	Последствия неуплаты страховой премии (страхового взноса) – в соответствии с п.7.7 Правил страхования
Единовременно	X -Первый страховой взнос в размере 11 500 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей 00 коп. подлежит оплате безналичным путем на расчетный счет Страховщика в срок до «18» июля 2024 (включительно); -Второй страховой взнос в размере 11 500 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей 00 коп. подлежит оплате безналичным путем на расчетный счет Страховщика в срок до «18» августа 2024 (включительно)
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «22» июля 2024 г.
	Дата окончания «21» июля 2025 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу

СТРАХОВЩИК _____

СТРАХОВАТЕЛЬ _____

всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки сотрудниками Страхователя, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	
<ol style="list-style-type: none"> Настоящий Полис подтверждает факт заключения договора страхования на основании Заявления на страхование и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «АМТ Страхование» от 25.04.2024 (именуемые в настоящем Полисе – Правила страхования, размещены на официальном сайте Страховщика www.amt-insurance.com). Заявление на страхование и Правила страхования являются неотъемлемыми частями настоящего Полиса. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, Стороны руководствуются Правилами. Положения настоящего Полиса являются приоритетными перед положениями Правил. Заключая договор страхования (принимая настоящий Полис) и уплачивая первый страховой взнос, Страхователь подтверждает, что Полис и Правила им получены, Правила доведены до его сведения, с условиями, содержащимися в настоящем Полисе и в Правилах, он ознакомлен и согласен. Страховая выплата производится в денежной форме, в т.ч. путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию Сторон. При наступлении события, которое может повлечь страховую выплату, Страхователь обязан совершить действия и представить Страховщику документы, предусмотренные разделами 11, 12 Правил страхования. Настоящий Полис вступает в силу с «22» июля 2024г., но в любом случае не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии. 	
ПРИЛОЖЕНИЯ	<ol style="list-style-type: none"> Правила страхования ответственности оценщиков от 25.04.2024г.; Заявление на страхование
СТРАХОВЩИК	<p style="text-align: center;">Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности <i>Доверенность Мбн от 16.02.2024г.</i></p> 
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>С полным текстом Правил страхования ответственности оценщиков ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил</p> <p style="text-align: center;">Тобоев Аюп Николаевич, Генеральный директор ООО «НЭКС- независимая экспертиза собственности» ФИО, должность/представитель по доверенности</p> <p style="text-align: right;">(подпись, печать)</p>

СТРАХОВЩИК _____

СТРАХОВАТЕЛЬ _____

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-307251611 от 19.12.2024 г.



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Бурятия
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.12.2024, поступившего на рассмотрение 19.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 5
19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307251611			
Кадастровый номер:	03-24-000000-22407		
Номер кадастрового квартала:	03-24-033405		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер Ф28575, Условный номер 03-23-000000-54/2000-000501		
Местоположение:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Цибыкова, д. 1а, кв. 2		
Площадь:	132.1		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	8710467.92		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03-24-000000-8674		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 17.11.1999		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0096383140236849791232092620 Выдан: ил. федеральная служба государственной РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 20.10.2025	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧЕТНОЕ ИМЯ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-307251611 от 19.12.2024 г.

Лист 2	
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист №2 раздела 1	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 5	
19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307251611	
Кадастровый номер: 03:24:000000:22407	
Сведения об отнесеннн жилищого помещени к определенному виду жилищ помещени специализированного жилищного фонда, к жилищ помещеним нземного дома социального использования или нземного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.
Получитель выписки:	Гареева Эльвира Рафиковна, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139

ПОЛНОЕ ВНИМАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0097085218140232864897918237987839 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-307251611 от 19.12.2024 г.

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист №1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307251611	
Кадастровый номер: 03:24:000000:22407	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Бадмаев Алдар Эрдэмович, 24.03.1992, гор. Улан-Удэ, Российская Федерация, СНИЛС 101-153-883 01</p> <p>Паспорт гражданина Российской Федерации серия 81 12 №469292, выдан 14.07.2012, ТП № 1 ОУФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском р-не гор. Улан-Удэ 670042, Бурятия Респ, г. Улан-Удэ, пр-кт. Строителей, д. 12, кв. 51</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2.1 Собственность</p> <p>03:24:000000:22407-03:048/2020-8</p> <p>21.12.2020 04:48:58</p> <p>21.12.2020 04:48:58</p> <p>данные отсутствуют</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1</p> <p>Ипотека в силу закона</p> <p>21.12.2020 04:48:58</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации: 03:24:000000:22407-03:048/2020-9</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 21.12.2020 302 месяца с даты фактического предоставления кредита</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств, выдан 17.12.2020</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0087085814023864897918232987839
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 03.08.2014 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ ВНЕИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-307251611 от 19.12.2024 г.

Лист 4

Помещение	
внп объекта недвижимости	
Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист №2 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307251611	
Кадастровый номер: 03:24:000000:22407	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



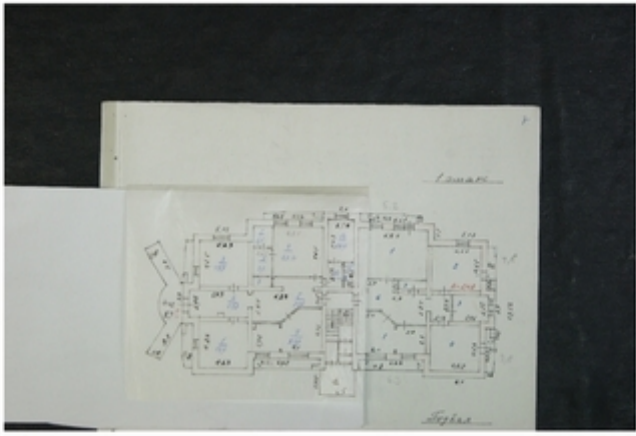
ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-307251611 от 19.12.2024 г.

Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 8: 1	Всего листов выписки: 5
19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307251611	
Кадастровый номер: 03:24:000000:22407	
Номер этажа (этажей): 1	
	
Масштаб 1	

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0090805318140320840979182379187839 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ ВНЕИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

задание на оценку

Приложение 1
к рамочному договору на оказание
услуг по оценке б/н
от « 25 » июля 2023 года

Задание на проведение оценки

г. Улан-Уда

«19» декабря 2024 г.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице заместителя управляющего РОО «Улан-Удэнский» по розничному бизнесу Ширеторова Эржена Юрьевна действующего на основании доверенности от «13» декабря 2021 года № 807/775004, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «НЭКС - независимая экспертиза собственности», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Тобоева Аюра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, согласовали настоящее Задание на проведение оценки (далее – Задание) к Договору на оказание услуг по оценке б/н от «25» июля 2023 г. (далее – Договор) со следующими основными условиями:

1.1. Объект(ы) оценки:

Квартира расположенная по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Цыбикова, дом 1а, квартира 2

1.2. Права на Объект(ы) оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта(ов) оценки: Право собственности.

1.3. Цель оценки: Определение стоимости для Банкротства.

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Определение стоимости для Банкротства.

1.5. Вид стоимости имущества (способ оценки): Рыночная.

1.6. Осмотр Объекта(ов) оценки: внешний.

1.7. Сведения, необходимые для организации осмотра Объекта(ов) оценки: Сотрудник Банка ВТБ Осодоев Петр Константинович

1.8. Дата оценки: 21.12.2024 г.

1.9. Срок проведения оценки: 2 (два) рабочих дня с даты подписания Сторонами настоящего Задания.

1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Оценка проводится без внутреннего осмотра. Состояние отделки принять со слов Заказчика (согласно заданию) – среднее (хорошее) состояние.

1.11. Стоимость оказания услуги по проведению оценки: 4 200,00 (Четыре тысячи двести) рублей 00 копеек, Стоимость услуг НДС не облагается, т.к. Исполнитель применяет упрощенную систему налогообложения и в соответствии с п. 2 ст. 346.11 Налогового кодекса Российской Федерации не признается плательщиком налога на добавленную стоимость.

1.12. Оценку осуществляет следующий оценщик – штатный сотрудник Исполнителя (далее – Оценщик):

Содномова Дарима Агвановна.

Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков: СРО РОО Ассоциация «Русское общество оценщиков», номер в реестре СРО - №001927 от 13.12.2007 г. Информация о страховании ответственности: Страховой полис № 433-725163778/24, выданный СПАО «Ингосстрах» страховая сумма – 5 000 000 рублей; срок действия договора страхования: с 13.11.2024 г. по 12.11.2025 г.

1.13. При проведении оценки Объекта(ов) оценки по настоящему Заданию будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности¹:

1. Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 14.04.2022 г. №200

¹ Необходимо указать применяемые стандарты оценки.

задание на оценку

4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 14.04.2022 г. №200
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценки (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 14.04.2022 г. №200
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 14.04.2022 г. №200
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 14.04.2022 г. №200
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 25.09.2014 г. №611, с учетом изменений, утвержденных Приказом Министерства экономического развития России от 14.04.2022 г. №200



1.14. Дополнительная ответственность Исполнителя:

Исполнитель (юридическое лицо) в соответствии со статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» полностью принимает на себя ответственность за возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины стоимости Объекта(ов) оценки, указанной в Отчете(ах), составленном(ых) и подписанном(ых) Оценщиком во исполнение настоящего Задания, а также за возмещение убытков, причиненных Заказчику в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Риск ответственности Исполнителя (юридического лица) по основаниям, указанным в настоящем пункте Задания, застрахован в соответствии с Полисом №TPL-2400278-96 выданный ООО АМТ «Страхование»; Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей; срок действия договора страхования: с 22.07.2024 г. по 21.07.2025 г.

Стороны установили, что Исполнитель несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в связи с чем размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности не предусматриваются.


1.15. Настоящее Задание является приложением и неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке б/н от «25» июля 2023 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:

М.П. _____ /Ширеторова Э.Ю./


От имени Исполнителя:

М.П. _____ /Тобоев А.Н./


От имени Заказчика:

М.П. _____ /Ширеторова Э.Ю./


От имени Исполнителя:

М.П. _____ /Тобоев А.Н./


Протокол выезда и проверки состояния Предмета залога от 23.08.2022 г.

Приложение 11
к Инструкции «О работе с проблемными и потенциально проблемными ипотечными активами», введенной в действие приказом Банка ВТБ (ПАО) от 12.12.2018 № 2247

Протокол выезда и проверки состояния Предмета залога (ипотеки)

г. Улан-Удэ

23 августа 2022 года

Нижеуказанные представители Банка ВТБ (ПАО) (далее – Банк):

работник(и) гл. специалист ОРПА Осодоев Петр Константинович в присутствии:

составили настоящий акт в том, что представители Банка произвели проверку (осмотр) Предмета ипотеки, переданного в залог Банку по договору об ипотеке от <дата>

№ 623/1171-0003314, заключенному между Банком и Заемщиком / Залогодателем

от «17» 12 2020 г. № 623/1171-0003314-301

Описание Предмета ипотеки:

Наименование объекта		Квартира	
Местоположение (адрес)		РБ, г. Улан-Удэ, ул. Циолковского 9, кв. 2	
Ближайшая станция метро (при наличии)			
Удаленность от станции метро (при наличии)			
Общая площадь недвижимого имущества, кв. м.			
Функциональное назначение и текущее использование		жилое	
Соответствие планировки недвижимого имущества поэтажному плану		соответствует	
Состояние объекта: отличное (недавней постройки, после реконструкции, капитального ремонта), хорошее (не новое, но без повреждений), среднее (пригодное к эксплуатации с небольшим количеством повреждений), неудовлетворительное (не пригодное к эксплуатации)		среднее	
Повреждения (указывается наличие заметных трещин, сколов, следов увлажнения, высолов, поражения гнилью, перекосов и деформации стен, выпадения кирпичной кладки, выбоин, выветривания швов, отслоения штукатурки, повреждения внутренней отделки)		повреждения базисных частей фасада ил (в помещении)	
Последняя дата проведения текущего, капитального ремонта, реконструкции			
Состояние территории, на которой расположен объект	Наличие парковки	Охраняемая/ не охраняемая/ стихийная (кол-во машиномест)	
	Наличие границ земельного участка	Наличие ограждений	
	Наличие подъездных путей		
Доп. сооружения (указать от каких вспомогательных сооружений зависит эксплуатация здания)			
Оснащенность Предмета ипотеки (отметить)	Наличие охраны	Ведомственная, вневедомственная, ЧОП (наименование)	
	Средства охранной и тревожной сигнализации	_____	
	Наличие коммуникаций	Телефонизация; электроснабжение; хол. гор. водоснабжение; отопление; канализация.	
	Средства пожарной сигнализации	_____	

¹ Допускается: «на основании ипотеки, возникшей в силу закона, что удостоверено Закладной от <дата> № ____, выданной Залогодателем-Должником / Залогодателем».

Протокол выезда и проверки состояния Предмета залога от 23.08.2022 г.

Документы, подтверждающие право собственности на заложенное недвижимое имущество:
Свидетельство о государственной регистрации права/выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество / выписка из Единого государственного реестра недвижимости²;

(серия, № и дата)

Земельный участок:

Свидетельство о государственной регистрации права на землю/выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество / выписка из Единого государственного реестра недвижимости³;

(серия, № и дата)

Договор аренды права пользования земельным участком:

(№, дата, срок действия)

Состояние расчетов по арендной плате за землю (если заключен Договор аренды):

(периодичность оплаты; № и дата платежного поручения, копии прилагаются к Акту)

Страхование имущества

Страховая компания	
№ и дата полиса, срок страхования	
Сумма страхового покрытия	
Выгодоприобретатель	

Результат проверки:

По условиям залога	Установлено при проверке

Причины расхождения заявленного и фактического объемов заложенного имущества


Расхождений заявленного и фактического объемов заложенного имущества не выявлено / выявлено (ненужное зачеркнуть). Если выявлено – указать комментарии:

Наличие фактов обременения имущества правами третьих лиц (зalog, арест, аренда, не согласованная с Банком)

Фактов обременения имущества правами третьих лиц не выявлено / выявлено (ненужное зачеркнуть). Если выявлено – указать комментарии

Выводы и предложения

В ходе проверки не выявлено / выявлено (ненужное зачеркнуть) нарушений условий залога. Если выявлено – указать комментарии

Представители Банка:  / Осодов П.К./	Должник / Должники: _____ / _____ / _____
--	--

² В зависимости от того, какой документ подтверждает право собственности.

³ В зависимости от того, какой документ подтверждает право собственности.

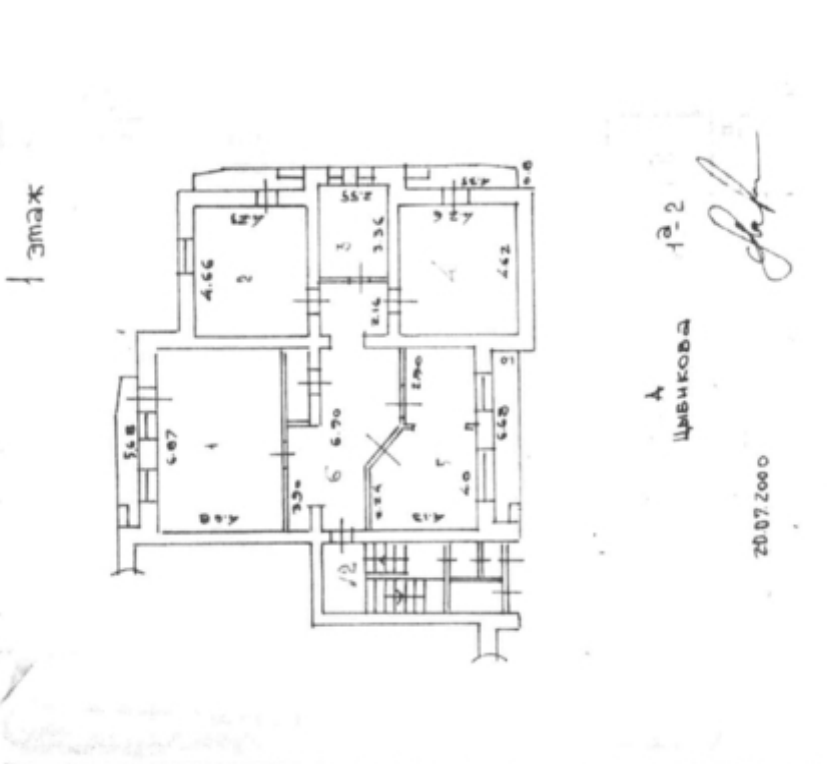
Экспликация к плану строения

1000000000

Экспликация к плану строения № _____ район, квартал № Осмазьрьский
 Цыганова улица, дом № 1А
 (для стрелки, принадлежащих гражданам на правах личной собственности или застройки)

Дата записи	Литера по плану	Этаж (включая подвал и чердак)	№ помещения (квартира и др.)	№ комнаты, кухни, прихожей, коридора и др. по плану строения	Наимен. частей помещений: жилая комната, кухня, прихожая, коридор, залная и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру в м²			Высота помещений по внутреннему обмеру в чердак (от пола до потолка)
						Общая полезная	в том числе: жилая (служебная)	прочие	
		1	2	1	ЖИЛАЯ	32.2	32.2		2.48
				2	ЖИЛАЯ	19.8	19.8		
				3	ВАХНЯ	8.6	8.6		
				4	ЖИЛАЯ	19.7	19.7		
				5	КУХНЯ	23.0		23.0	
				6	КОРИДОР	26.1		26.1	
				7	ШАДОР	2.7		2.7	
					Итого:	132.1	71.7	60.4	
					Лоджии:	6.3			
					Балконы:	5.2			

Экспликация к плану строения



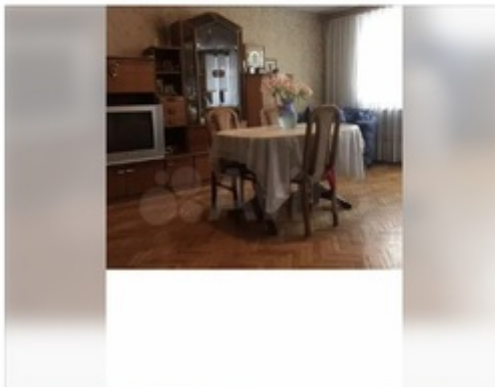
15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/6-k_kvartira_140_m_55_et_2647323296

6-к. квартира, 140 м², 5/5 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



14 500 000 ₽

103 571 ₽ за м²

В ипотеку от 212 968 ₽ в мес.
[Посмотреть slides](#)

Решить онлайн

Купить в рассрочку с кредиткой
Тинькофф Пластиком [Подробнее](#)

8 933 401-25-37

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Есть ли проветр?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Булат

Частное лицо

На Авито с февраля 2015

5

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 6

Общая площадь: 140 м²

Площадь кухни: 35 м²

Жилая площадь: 104 м²

Этаж: 5 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Дополнительно: гардеробная

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 3 м

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: холодильник, водонагреватель

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

✓ Последняя смена собственника 8 сентября 2015

✓ Не найдены ограничения и обременения

⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь, адрес или этаж

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Бийская ул., 90
р-н Октябрьский

[Показать карту](#)

Описание

На продажу предлагается квартира общей площадью 140 кв. Планировочное решение - просторная светлая гостиная 35квм с камином и балконом, объединенная с зоной кухни, 3 спальные комнаты, отдельная гардеробная комната, большой игровой зал с панорамным окном, санузел раздельный. Квартира отвечает всем требованиям комфортного проживания. В шаговой доступности расположены д. Сады, школы, магазины, торговые центры, салоны, кафе, остановки общественного транспорта. Во дворе дома уютные детские и спортивные площадки. Всегда есть парковочные места. Один взрослый собственник. Под ипотеку подходит. Все перепланировки узаконены!!! Без обременений. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку.

№ 2647323296 - 18 декабря в 14:43 - 2220 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Аналог 2

https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/4-k_kvartira_1132_m_55_et_3880800180

4-к. квартира, 113,2 м², 5/5 эт.

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



12 800 000 Р

113 074 Р за м²
 В ипотеку от 188 000 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)
 Ремонт: [есть/ли](#)
[Купить в рассрочку с кредитной](#)
[Тимкофф Платинум](#) [Подробнее](#)

[8 933 401-21-93](tel:89334012193)
[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня
[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)
[А есть планировка?](#) [Ещё продать?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

АН TRUFANOV
 Агентство
 На Авито с октября 2023
 Завершено 7 объявлений
[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)
 71 объявление пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Татьяна

О квартире

Количество комнат: 4	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 113,2 м ²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 20 м ²	Ремонт: дизайнерский
Жилая площадь: 90 м ²	Способ продажи: свободная
Этаж: 5 из 5	Вид сделки: возможна ипотека
Балкон или лоджия: балкон	

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Бийская ул., 90
 р-н Октябрьский [Показать карту](#)

Описание

Продается крупногабаритная квартира.
 В квартире размещены 3 комнаты, просторный зал, кухня, санузел с финской сауной (парная).
 В квартире остается вся мебель и техника. В каждой комнате установлен шкаф-купе (гардеробная). Кондиционеры. В кухне встроенный кухонный гарнитур будет радовать новых хозяев квартиры. В квартире сделан качественный ремонт в светлых тонах, от чего квартира визуально смотрится больше своих заявленных 113 квадратных метров.
 Продажа в связи с переездом в другой город.

№ 3880800180 · 20 ноября в 21:08 · 1025 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Аналог 3

https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/3-k_kvartira_1131_m_15_et_4432550174

3-к. квартира, 113,1 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



10 300 000 Р

91 070 Р за м²
В ипотеку от 151 281 Р/мес.
Посмотреть скидки
Решить ипотеку
826 площадка оптовых закупок из Китая. Подробнее

8 967 621-91-16

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Улан-Удэ
Агентство
На Авито с января 2015
Надёжный партнер Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Сасима

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 113,1 м²
Площадь кухни: 12 м²
Этаж: 1 из 5
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный
Окна: во двор
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Жердева, 35А
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

Описание

Продается большая квартира для большой семьи в самом удобном спальном районе - в 18 квартале!
Большие просторные 3 комнаты, плюс лоджия в 23 кв.м. утеплена и оборудована как еще одна жилая комната. Есть место под балконом, используется как подвал для хранения овощей.
Большая кухня в 12 кв.м.

В квартире выполнен добротный ремонт: на полу паркет, стены и потолок выровнены. Санузел раздельный. Вместительная ванная комната, где стиральная машинка не мешает. Один собственник. Возможна любая форма расчетов.

Эту квартиру можно купить и для коммерческих целей: частный садик, медицинский центр, офис. Можно оборудовать отдельный вход. Возможен вариант обмена на две квартиры.
Звоните! Поможем с ипотекой! **НАЙДЕМ ДЛЯ ВАС ВЫГОДНЫЕ УСЛОВИЯ ПО ИПОТЕКЕ.**

Номер в базе: 6414851. Код пользователя: 26214. Район: 19 квартал.

№ 4432550174 - 30 ноября в 15:41 - 147 просмотров (+1 сегодня)

[Покалываться](#)

Аналог 4

https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/4-k_kvartira_104_m_45_et_4256252427

4-к. квартира, 104 м², 4/5 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



12 500 000 Р

120 192 Р за м²
В ипотеку от 183 593 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)
Реплика: [узнать больше](#)
828 площадь оттофов закупок из Китая. [Подробнее](#)

8 933 401-13-85

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Агентство недвижимости
"Столица"
Агентство
На Авто с ноября 2014
Завершено 902 объявления



63 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Алексей

О квартире

Количество комнат: 4

Общая площадь: 104 м²

Площадь кухни: 12 м²

Этаж: 4 из 5

Балкон или лоджия: балкон, лоджия

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды

Способ продажи: свободная

Вид сделки: ипотека и ипотека

Расположение

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

[Показать карту](#)

Описание

Продам 4-ую квартиру улучшенной планировки на Элеваторе. Очень тёплый кирпичный дом. У дома хорошая шумоизоляция. На этаже по 3 квартиры. Все комнаты изолированные. Раздельный санитарный узел. Просторная кухня. В квартире имеется как лоджия, так и балкон. Хорошие соседи. В подъезде всегда тихо и чисто. В шаговой доступности школа, сад, магазины, остановки общественного транспорта (в том числе и трамвая), учебные заведения. Документы в полном порядке. 2 совершеннолетних собственника. Все готово к проведению сделки. В квартире никто не проживает, передача ключей в день подписания договора купли-продажи. Возле дома находится металлический гараж с подключённым светом. В случае отсутствия торга со стороны покупателя, гараж будет входить в стоимость квартиры. В любом случае, звоните, смотрите, будем договариваться. Услуга по приобретению квартиры для покупателя абсолютно бесплатная.

№ 4256252427 - сегодня в 11:37 - 1919 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)