

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
ООО «ПЦСЭ»**

Юридический адрес: 440028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206
Почтовый адрес: 440000, г. Пенза, ул. Суворова, д. 111, оф 209.
РЕГИОНАЛЬНОЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО: РС (Я), Мирнинский р-н, г. Удачный (тел: 89141143313. e-mail: maska7313@mail.ru)
ИНН/КПП 5835075100/583501001 ОГРН 1085835000349 от 25.01.2008 г.
Страховой полис № 6091R/776/500562/21, Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей. Срок действия: с 15.11.2021 г. по 14.11.2022 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей.

Полное наименование банка: Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий»
Сокращенное наименование банка: ПАО Банк «Кузнецкий»
БИК 045655707
Р/С 40702810200010002650
К/С 30101810200000000707



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «ПЦСЭ»
Трухмаев В.Ю.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 22ТМ/082-1

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Нежилое помещение с кадастровым номером 14:16:010407:531, общей площадью 31,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский г. Удачный, мкр. Новый город, д.7, кв.124
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	Определение стоимости объекта оценки
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	Определенная стоимость будет использована для целей приватизации
ВИД СТОИМОСТИ	Рыночная стоимость
ЗАКАЗЧИК	Администрация муниципального образования «Город Удачный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) (Юридический адрес: 678188, Республика Саха (Якутия), Мирнинский улус, г. Удачный, ул. Центральная площадь, 1, ИНН 1433020320, КПП 143301001, БИК 019805001, ОГРН 1061433000045)
ДАТА ОЦЕНКИ	07.07.2022 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	24.07.2022 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
5.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ ..	10
5.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	11
5.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	11
5.4. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7. АНАЛИЗ РЫНКА.....	13
7.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	13
7.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИИ)	15
7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	16
7.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	16
7.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	17
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	17
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
9.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	18
9.2. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	19
9.2.4. <i>Определение итогового значения рыночной стоимости объекта.</i>	21
9.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	22
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
10.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ.....	23
10.2. ОБОСНОВАНИЕ ПОПРАВОК (КОРРЕКТИРОВОК), ВНОСИМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	24
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	29
ПРИЛОЖЕНИЯ	30

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «ПЦСЭ»

ОГРН 1085835000349 ИНН 5835075100

РЕГИОНАЛЬНОЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО: РС (Я), МИРНИНСКИЙ Р-Н, Г. УДАЧНЫЙ

Уважаемый Заказчик!

На основании договора № 22ТМ/082 от 20.07.2022 г. ООО ПЦСЭ, в лице специалиста – оценщика Трухмаев В.Ю. произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка произведена на **07.07.2022** г. и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (ФЗ №135 от 29.07.98 г с изменениями), а также Федеральных стандартов оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7).

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Предполагаемое использование результатов оценки: определенная стоимость будет использована для целей приватизации. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. **Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 07.07.2022 г. – составляет:**

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом округления без НДС, руб.
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 14:16:010407:531, общей площадью 31,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский г. Удачный, мкр. Новый город, д.7, кв.124	720 000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу

С уважением, специалист-оценщик



Трухмаев В.Ю.

Генеральный директор ООО «ПЦСЭ»



Трухмаев В.Ю.



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 14:16:010407:531, общей площадью 31,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский г. Удачный, мкр. Новый город, д.7, кв.124
Состав Объекта оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 14:16:010407:531, общей площадью 31,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский г. Удачный, мкр. Новый город, д.7, кв.124
Характеристики объекта оценки, документ, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки	Описание характеристик объекта оценки приведено по данным документов в Приложениях Данные заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оценка производилась исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений права
Субъект права	Муниципальное образование «Город Удачный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определенная стоимость будет использована для целей приватизации
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	07.07.2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Количественные и качественные характеристики приняты по данным заказчика, оценщик не несет ответственности за достоверность предоставленных данных заказчиком Оценка производилась исходя из права собственности без учета ограничений и обременений прав На усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством
Обременения и ограничения:	На основании предоставленных документов не выявлено
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Нормативный документ	Основание для использования стандарта
Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ.	Обязателен к применению
Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО N 1)	Стандарт обязателен к применению
Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2).	Стандарт обязателен к применению
Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3).	Стандарт обязателен к применению
Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».	Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1,

Нормативный документ	Основание для использования стандарта
	ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
СТАНДАРТ 006 Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» (Утверждено решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.), Свод стандартов и правил СРО РАО	Обязательны к применению членами СРО РАО

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:

- исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
- сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.

2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Допущения и ограничения к проведению оценки

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению и пр.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными

ограничениями имущественных прав за исключением тех, которые отражены в настоящем Отчете и в документах, являющихся основанием для составления настоящего Отчета.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения **обоснованной** оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или ее отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
2. При расчетах общей стоимости Объекта учитывались величины и показатели, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик оценки	Администрация муниципального образования «Город Удачный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) (Юридический адрес: 678188, Республика Саха (Якутия), Мирнинский улус, г. Удачный, ул. Центральная площадь, 1, ИНН 1433020320, КПП 143301001, БИК 019805001, ОГРН 1061433000045)
-----------------	---

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик (Фамилия, имя, отчество):	Трухмаев Вадим Юрьевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт гражданина РФ серии 56 04 № 423131, выдан ОВД Ленинского района г. Пензы, дата выдачи: 08.12.2004 г.
Практический опыт работы в оценочной деятельности:	С 2005 года
Стаж работы в оценочной деятельности:	17 лет
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована Пензенским филиалом ОАО «Альфа страхование», Страховой полис № 6091R/776/500558/21, Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей. Срок действия: с 27.10.2021 г. по 26.10.2022 г.
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983153, выдан 26.05.2006 года. Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва. Квалификация: оценщик (оценка стоимости предприятия (бизнеса)).

в области оценочной деятельности:	2.Свидетельство о повышении квалификации от 30.10.2014 г., рег. № 0478 по программе «Оценочная деятельность» Негосударственное образовательное учреждение ВПО «Московский финансово - промышленный университет «Синергия», г. Москва 3.Сертификат № 12400 от 10.10.2014 года о прохождении курсов по направлению «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ДЛЯ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ». Негосударственное образовательное учреждение «Московский Финансово - Промышленный Университет «СИНЕРГИЯ», г. Москва. 4.Сертификат № 5053 от 30.11.2005 года о прохождении курсов «Оценка недвижимости». Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва. 5.Сертификат № 5054 от 30.03.2006 года о прохождении курсов «Оценка стоимости автотранспортных средств. Определение стоимости ремонта (восстановления) и ущерба от повреждения автотранспортных средств в результате ДТП» Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва. 6.Сертификат № 5245 от 30.04.2006 года о прохождении курсов по направлению «ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ». Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва.	
Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 018784-2 от «29» марта 2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 018783-1 от «29» марта 2021 г.	
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации Оценщиков:	Специалист - оценщик: Трухмаев Вадим Юрьевич. Свидетельство Саморегулируемой организации «Региональная Ассоциация Оценщиков» № 01273 от 05 августа 2020 года. Квалификационное звание: действительный член СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков». Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков о включении в реестр членов СРО РАО за регистрационным № 01215 от «05» августа 2020 г.	
Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор:	Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
	Сокращенное наименование организации	ООО «ПЦСЭ»
	Юридический адрес	440028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206
	Почтовый адрес	440000, г. Пенза, ул. Суворова, д. 111, оф. 209
	Тел. (региональный представитель)	89141143313
	Email (региональный представитель)	maska7313@mail.ru
	ИНН	5835075100
	КПП	583501001
	ОГРН	1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.
	Платательщик/Получатель платежа	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
	Полное наименование банка	Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий»
	Сокращенное наименование банка	ПАО Банк «Кузнецкий»
	БИК	045655707
	Расчетный счет	4070281020001000 650
	К/счет	301018102000000 0707

	Генеральный директор	Трухмаев Вадим Юрьевич, Действующий на основании Устава
	Главный бухгалтер	Трухмаев Вадим Юрьевич
Сведения об обязательном страховании гражданской (профессиональной) ответственности ООО:	Страховой полис № 6091R/776/500562/21, Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей. Срок действия: с 15.11.2021 г. по 14.11.2022 г. Место нахождения страховщика: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31 стр. Б	
Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Логачёва Жанна Владимировна ¹ Паспорт гр. РФ 9816 № 676546, выдан МП в гор. Удачный МРО УФМС России по РС (Я) в Мирнинском р-не, дата выдачи: 19.10.2016г. Степень участия: -идентификация объекта оценки, -сбор информации, необходимой для составления Отчета об оценке, - юридическое сопровождение Отчета об оценке (представление интересов Оценщика по вопросам, связанным с отчетом об оценке во всех компетентных органах на территории Республики Саха (Якутия) и регионах РФ)	

ИНФОРМАЦИЯ О СООТВЕТСТВИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ФЗ № 135 «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» ОТ 29 ИЮЛЯ 1998 Г.

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Правовой центр судебной экспертизы»
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ПЦСЭ»
Дата государственной регистрации и ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.
Юридический адрес и номера контактных телефонов юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	440028, г. Пенза, ул. Строителей, стр. 2, оф. 206 Тел.: 89141143313
ИНН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	5835075100

Наличие в штате юридического лица Оценщиков, деятельность которых не приостановлено						
№ п/п	ФИО штатного оценщика	Информация о категории трудовых отношений Работника и Работодателя	Наименование СРОО	Номер в Реестре/ Дата регистрации в Реестре членов СРОО	Информация об опыте работы в оценочной деятельности	Информация о том, что право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
1	Трухмаев Вадим Юрьевич	Основное место работы	Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»	№ 01215 от «05» августа 2020 г.	17 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: http://sroroo.ru/about/reestr/380512/ http://srorao.ru/01.01.04.04/member_card2.aspx?id=d5a92bf5-fd03-4983-b2c7-ac0200c43b48
2	Лебедев Сергей Алексеевич	Основное место работы	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки" (НП "АРМО")	1795 от 16.04.2010 г.	11 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: https://sroarmo.ru/registry#id=1816
3	Ворончихин Александр Джоржевич	Основное место работы	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»	1248 от 05.02.2014 г.	8 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: https://srosovnet.ru/partnership/members-list/person/2140/
4	Лузанова Яна Юрьевна	Основное место работы	Саморегулируемая Организация "Российское общество оценщиков" (СРО "РОО")	010386 от 07.12.2018 г.	7 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: http://sroroo.ru/about/reestr/2761311/

¹ Региональный представитель, доверенное лицо оценщика

Наличие в штате юридического лица Оценщиков, деятельность которых не приостановлено						
№ п/п	ФИО штатного оценщика	Информация о категории трудовых отношений Работника и Работодателя	Наименование СРОО	Номер в Реестре/ Дата регистрации в Реестре членов СРОО	Информация об опыте работы в оценочной деятельности	Информация о том, что право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
5	Шабает Антон Александрович	Основное место работы	Саморегулируемая Организация "Российское общество оценщиков" (СРО "РОО")	007309 от 15.04.2011 г.	11 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: http://sr000.ru/about/reestr/375111/
6	Безруков Алексей Александрович	Основное место работы	Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» - Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО ФСО)	760 от 29.11.2018 г.	7 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: http://www.fsosro.ru/01.01.021/member_card.aspx?id=f10b83a8-8635-44de-a7af-2d0543bd3dad
7	Пашнина Лилия Викторовна	Совместительство	Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» - Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО ФСО)	743 от 16.11.2018 г.	7 лет	Не приостановлено. Ссылка на сайт: http://www.fsosro.ru/01.01.02/member_card.aspx?id=a8995209-d93d-466f-ad24-f9eea8091868

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Договор № 22ТМ/082 от 20.07.2022 г.
Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 14:16:010407:531, общей площадью 31,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский г. Удачный, мкр. Новый город, д.7, кв.124
Информация, идентифицирующая объект оценки	Характеристики объекта оценки представлены в разделах отчета и в Приложениях
Субъект права на объект оценки	Муниципальное образование «Город Удачный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)
Вид права на объект оценки	Собственность
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы для целей приватизации

5.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование	Рыночная стоимость оцениваемого объекта при применении различных подходов, руб.			Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом округления без НДС, руб.
	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	
Нежилое помещение с кадастровым номером 14:16:010407:531, общей площадью 31,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский г. Удачный, мкр. Новый город, д.7, кв.124	Не применялся	Не применялся	719 468	720 000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей

5.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью.
2. Отчет может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.
3. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (пункт 4, ФСО-3)
6. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.
7. В соответствии со статьей 12 ФЗ-135 рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
8. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».

5.4. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

5.4.1. Используемая терминология

Понятие "рыночная стоимость", используемое в данном Отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:

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

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе

оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода контроля над компанией и т.д.) и иных факторов, непосредственно относящихся к особенностям конкретной сделки.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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.

Кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5.4.2. Содержание и объем работы, использованной для проведения оценки (этапы оценки)

Процесс проведения оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) (обобщение) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

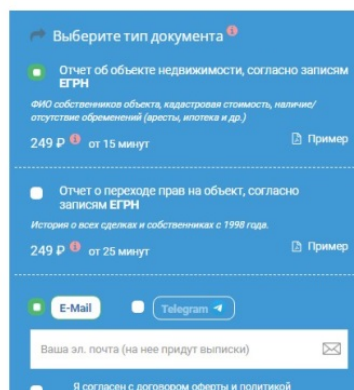
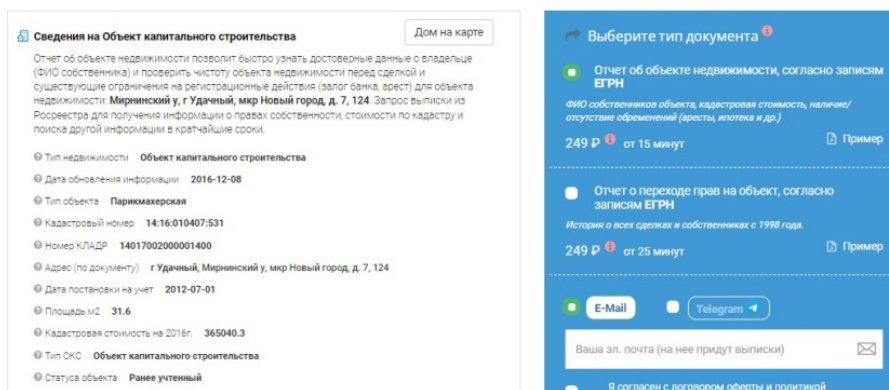
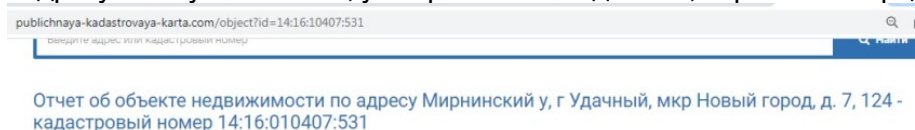
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

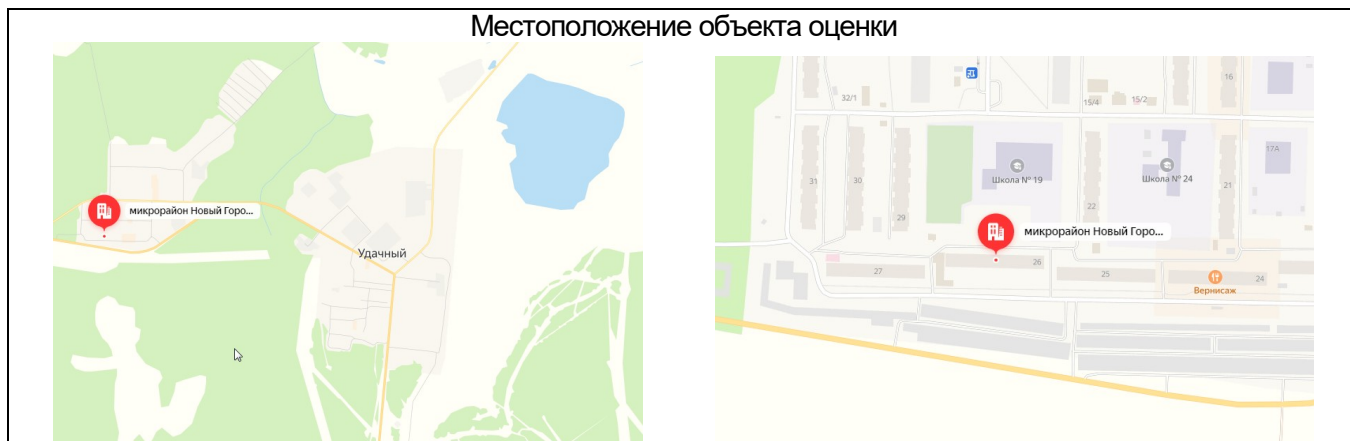
- в Приложениях

6.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение с кадастровым номером 14:16:010407:531, общей площадью 31,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский г. Удачный, мкр. Новый город, д.7, кв.124.



Местоположение объекта оценки



7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. ВВП в октябре продолжил рост. К сентябрю экономика выросла на 0,8% м/м (в августе – 0,5% м/м, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в октябре, по оценке, составил 4,9% г/г (после 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января– октября – 4,6% г/г.

2. Наибольший вклад в октябрьское ускорение внесли добыча полезных ископаемых, где продолжается восстановление в условиях планового ослабления ограничений ОПЕК+ и роста добычи газа; а также торговля, что связано, в том числе, с ростом экспортных поставок газа на фоне роста мировых цен.

3. В сельском хозяйстве ситуация в октябре улучшилась после снижения в августе–сентябре, что было связано со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году.

Вместе с тем по итогам 10 месяцев выпуск остается ниже как уровней прошлого года, так и уровней двухлетней давности (-2,9% г/г и -1,3% соответственно).

4. В октябре потребительский спрос продолжил рост стабильными темпами после всплеска в предыдущие два месяца, вызванного разовыми выплатами населению. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в октябре замедлился до 0,3% м/м (после роста в среднем на 0,9% м/м в августе–сентябре). По данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в октябре замедлился до 13,7% г/г после 15,4% г/г в сентябре (в номинальном выражении).

5. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) второй месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень октября 2019 г. на 0,2 млн человек (октябрь 2020 г.: 70,3 млн человек). Продолжается рост реальных заработных плат: в сентябре 2021 г. рост на 2,0% г/г (к сентябрю 2019 г. – на 4,2%). В целом за 9 месяцев показатель увеличился на 3,0% г/г (+5,7% к 9мес19).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 3 кв. 2021 г. выросли на 7,8% г/г, к уровням 2-летней давности – на 2,4%. Основной вклад в рост инвестиций по отношению к 2019 г. внесли обрабатывающие производства, строительство и деятельность в области ИТ и связи.

7. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в октябре вырос на 15,1% г (сентябрь: 14,6% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%), устойчивое расширение кредитного портфеля наблюдается во всех сегментах рынка.

8. Расходы бюджетной системы за январь–октябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +10,5% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +27,3% или +7,6 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +27,8% или +8,4 трлн рублей; к 2019 г.: +20,5% или +6,6 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,0% или +5,5 трлн рублей; к 2019 г.: +23,4% или +6,0 трлн рублей).

9. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (94,4 млрд долл. США в январе–октябре 2021 г. по сравнению с 30,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 60,7 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	IIкв21	IIкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,6	1,1	4,9	1,3	4,3	0,7	3,7*	1,0*	4,2*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-2,9	-1,3	5,5	0,5	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,3	5,2	0,0	0,7	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	7,9	4,2	4,1	3,7	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,4	-0,3	14,2	2,1	18,0	0,9	14,9	4,4	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	25,5	-3,6	12,3	-3,6	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	-0,1	5,5	1,7	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**	-	-	7,8	2,4	-	-	-	-	11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,0	2,0	7,1	1,7	6,2	1,5	6,9	3,3	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-3,1	10,9	1,1	9,2	-3,0	9,0	-1,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,3	4,5	1,4	3,9	4,5	5,1	5,7	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0**	5,7**	-	-	2,0	3,8	2,0	4,2	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,3**	15,5**	-	-	9,0	14,9	9,6	16,2	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,0	0,7	0,0	0,5	-0,1	0,4	0,0	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,5	-	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	75,3	-	75,3	-	75,3	-	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-0,3	2,8	0,3	2,6	-0,1	2,6	0,2	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,6	-	72,3	-	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	72,0	-	71,9	-	71,9	-	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-13,3	7,3	-30,3	-5,8	-29,7	0,6	-31,5	-2,9	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,7	-	59,8	-	59,6	-	59,5	59,5	59,2	58,6	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,9	-	4,3	-	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,9	-	4,3	-	4,5	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21/ окт.19	сент.21	авг.21	июл.21	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020		
Промышленное производство	7,1	1,7	6,9	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,9	1,1	9,0	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	9,1	1,0	6,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,1	8,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	1,0	3,2	2,5	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	7,8	6,7	-4,0	23,0	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	30,1	21,6	23,5	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	4,5	1,4	5,1	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	3,1	4,8	2,6	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.														
пищевые продукты	2,0	3,7	0,6	5,0	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,6	12,5	16,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	3,7	-0,4	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	3,0	0,2	3,6	2,2	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.														
текстильные изделия	2,2	11,2	1,6	2,3	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	1,1	-5,6	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	9,9	-5,6	13,0	8,6	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревобработывающий комплекс	7,3	11,5	8,2	9,7	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	2,2	6,8	3,4	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,4	17,8	9,5	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,2	2,0	16,6	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сент.21	авг.21	июл.21	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020		
производство кокса и нефтепродуктов	11,9	-2,3	5,3	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0
химический комплекс	7,6	13,8	5,0	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,5	13,0	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	29,0	18,9	7,1	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	2,2	10,0	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	6,7	9,0	7,4	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	0,7	-3,1	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.														
металлургия	0,0	1,7	4,2	0,3	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	2,7	-18,1	5,3	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	2,9	3,7	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.														
комбайны, электроника, оптика	-12,6	-28,6	13,4	-23,8	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-2,6	-2,3	-1,0	-0,8	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	16,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	17,2	17,9	22,2	6,0	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-15,8	-13,2	-9,2	7,0	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	18,7	35,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-3,1	2,3	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.														
мебель	-1,4	8,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	-2,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,4	-3,5	3,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,6	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,9	1,9	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,0	4,3	9,6	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	6,3	16,9	11,7	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По данным источника <http://economy.gov.ru/minec/main>

7.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИИ)

Согласно статистическим данным в целом по республике за январь-сентябрь 2019 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами крупными и средними организациями составил 978,9 млрд рублей, что на 7,5% выше соответствующего периода 2018 года.

В 19 районах республики темпы роста указанного показателя превысили среднереспубликанский уровень. Снижение объемов к соответствующему периоду предыдущего года в республике наблюдалось в 6 районах (Аллайховском, Булунском, Жиганском, Мирнинском, Томпонском, Усть-Алданском) и ГО «Город Якутск», ГО «Жатай».

Из 34 муниципальных районов и 2 городских округов в 27 финансовый результат за январь-сентябрь текущего года оказался прибыльным. В Аллаиховском, Верхневилуйском, Жиганском, Мегино-Кангаласском, Оленекском, Усть-Янском, Хангаласском, Эвено-Бытантайском улусах (районах) финансовый результат для предприятий оказался убыточным. В Ленском районе получена по республике самая высокая прибыль в сумме 47,7 млрд рублей. Среди районов и городов республики 50,7% строительных работ осуществлена в Ленском районе, второе место занимает Нерюнгринский район (10,8%), третье – Алданский район (8,6%).

В январе-сентябре 2019 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с соответствующим периодом 2018 года увеличилось производство мяса (скот и птица на убой в живом весе) на 13,3%, увеличилось производство яиц на 12,5%, сократилось производство молока на 3,4%. В разрезе районов по сравнению с прошлым годом наблюдалось увеличение: - производства мяса (скота и птицы на убой в живом весе) в хозяйствах всех категорий Анабарского (в 2,8 раза), Верхнеколымского (13%), Вилюйского (53,3%), Жиганского (38,3%), Мирнинского (29,9%), Нерюнгринского (63,7%), Нижнеколымского (9,4%), Таттинского (32,2%), Усть-Янского (90,1%), Чурапчинского (13,4), Эвено-Бытантайского (34,6%) улусов (районов). - валового надоя молока в хозяйствах всех категорий Алданского (5,7%), Аллаиховского (22,9%), Булунского (в 2,3 раза), Жиганского (50%), Мегино-Кангаласского (2,8%), Момского (10,8%), Намского (4,9%), Олекминского (9,9%), Оленекского (5,3%), Усть-Алданского (3,8%), Усть-Майского (7,1%) улусов (районов) и ГО

«Жатай» (4,6%). По сравнению с предыдущим годом: - уменьшилось поголовье крупного рогатого скота в 22 улусах (районах) республики и ГО «Якутск», в том числе в таких крупных животноводческих районах, как Верхневилуйский (на 2,3%), Вилуйский (на 0,6%), МегиноКангаласский (на 1,1%), Намский (на 3,4%), Нерюнбинский (на 2,4%), Таттинский (на 1,6%), Хангаласский (на 3,5%). - уменьшилось поголовье лошадей в хозяйствах всех категорий в следующих улусах (районах) республики: Абыйский, Алданский, Верхнеколымский, Верхоянский, Горный, Жиганский, Ленский, Мирнинский, Нерюнгринский, Нижнеколымский, Сунтарский, Эвено-Бытантайский, а также ГО «Город Якутск». Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (без субъектов малого предпринимательства) за январь-август 2019 года составила 74144,3 рублей, по отношению к январю-августу 2018 года выросла на 6,2%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников с учетом субъектов малого предпринимательства составила 69709,2 рублей (по сравнению с предыдущим годом выросла на 6,8%). Наиболее высокая заработная плата складывается в районах размещения организаций, добывающих полезные ископаемые. В январе-августе 2019 года лидировал Анабарский район, где заработная плата работников составила 114034,7 рублей, что выше уровня в среднем по республике в 1,5 раза. Уровень заработной платы, превышающий среднереспубликанский, сложился также в Мирнинском (101577,5 руб.), Оленекском (92126,3 руб.), Оймяконском (85970 руб.), Ленском (80551,3 руб.), Булунском (80452,1 руб.), Нерюнгринском (77061,3 руб.), Олекминском (75278,6 руб.) улусах (районах). В районах с высокой долей численности работников, видов экономической деятельности преимущественно бюджетного финансирования (образование, здравоохранение и предоставление социальных услуг) и сельского хозяйства, уровень заработной платы значительно ниже среднереспубликанского значения. Так, к районам с самым низким уровнем заработной платы относятся – Амгинский (49890,5 руб.), Чурапчинский (47770,4 руб.), Усть-Алданский (49365,9 руб.), районы (улусы). Увеличение числа родившихся по сравнению с январем-августом предыдущего года отмечается в 7 улусах (районах): Анабарском, Верхнеколымском, Момском, Намском, Среднеколымском, Томпонском, Усть-Алданском и в ГО «Жатай». В остальных 27 улусах (районах) и ГО «Город Якутск» число родившихся уменьшилось. Увеличение числа умерших наблюдается в 14 улусах (районах): Аллаховском, Вилуйском, Жиганском, Кобяйском, Мирнинском, Намском, Нерюнгринском, Нерюнбинском, Олекминском, Среднеколымском, Таттинском, Усть-Алданском, Усть-Янском, Хангаласском, а также в ГО «Жатай». В остальных 20 улусах (районах) число умерших уменьшилось. Естественный прирост населения сохраняется в 28 улусах (районах) и ГО «Город Якутск», «Жатай» (в январе-августе 2018 г. – в 29 и ГО «Якутск», ГО «Жатай»). Естественная убыль населения отмечается в Алданском, Аллаховском, Нерюнгринском, Оймяконском, Усть-Майском, Усть-Янском улусах.

7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки: Нежилое помещение с кадастровым номером 14:16:010407:531, общей площадью 31,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Саха (Якутия), у. Мирнинский, г. Удачный, мкр. Новый город, д. 7, кв. 124.

Таким образом, исходя из фактического (разрешенного) и наиболее вероятного (на дату оценки) использования нежилого помещения, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту рынка офисно-торговых помещений, находящихся в Республике Саха (Якутия).

7.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Для проведения анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования была произведена выборка предложений по продаже аналогичных объектов.

Таблица 1- Данные о ценах предложений на продажу торгово-офисных помещений в республике Саха (Якутии)

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_102.9_m_2477987835	https://www.avito.ru/leninsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_40_m_2233746920	https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_43.5_m_1-ye_tazh_978466431
адрес	РС (Я), Мирнинский муниципальный р-н, Мирный, ул. 40	РС (Я), Ленский муниципальный р-н, муниципальное	РС (Я), Мирнинский муниципальный р-н, Мирный, Советская ул., 8

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	лет Октября, 34Г	образование город Ленск, Ленск, ул. Орджоникидзе, 16	
Цена предложения, руб.	7 020 000	3 500 000	3 863 583
Общая площадь, м2	102,9	40	43,5
Скорректированная цена, 1м2, руб. без учета прав на зу	68222	87500	88818
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность

7.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ОФИСНО – ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ)

Местоположение объекта оценки является наиболее влиятельным фактором на стоимость объекта нежилой недвижимости. Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от районов, близости к центру города (экономическое месторасположение), развитости окружающей инфраструктуры, линии объекта недвижимости - расположение относительно красной линии.

Площадь. Известно, что между размерами объекта и ценой существует обратная связь, т. е. объекты с меньшими (до определенного предела) размерами более востребованы на рынке.

Отделка помещений. В случае если рассматриваемый объект по уровню отделки и состоянию здания отличается от объекта аналога, в расчетах учитывается корректировка по данному фактору.

Состояние здания. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание).

Этаж расположения.

Наличие отдельного входа.

Значение корректировок по данным факторам определялась на основании данных справочника оценщика.²

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно федеральному стандарту оценки ФСО-7: «анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости».

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или

² Справочник оценщика недвижимости. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» – Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород - 2020 г.

подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Понятие "рыночная стоимость", используемое в данном Отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:

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

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. В оценке объектов применяются три основных подхода - сравнительный, доходный и затратный подходы.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

9.2. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно федеральному стандарту оценки (п. 24, ФСО-1) *«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».*

9.2.1. Затратный подход к оценке недвижимости

В федеральном стандарте оценки (п. 18, ФСО-1) приведено не только общее определение затратного подхода, но указаны (п. 19, ФСО-1) условия применения данного подхода *«Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».*

Описание методологии и условий применения затратного подхода при оценке недвижимости приведено в положениях пункта 24 ФСО-7:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

Дополнительно необходимо отметить положение пункта 25 ФСО-7: *«Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».*

9.2.2. Сравнительный подход к оценке недвижимости

В федеральном стандарте оценки (п. 12, ФСО-1) приведено не только общее определение сравнительного подхода, но указаны (п. 13, ФСО-1) условия применения данного подхода *«Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».*

Описание методологии и условий применения сравнительного подхода при оценке недвижимости приведено в положениях пункта 22 ФСО-7:

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

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

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

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Дополнительно необходимо отметить положение пункта 25 ФСО-7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

9.2.3. Доходный подход при оценке недвижимости

В федеральном стандарте оценки (п. 15, ФСО-1) приведено не только общее определение доходного подхода, но указаны (п. 16, ФСО-1) условия применения данного подхода *«Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.»*

Описание методологии и условий применения доходного подхода при оценке недвижимости приведено в положениях пункта 23 ФСО-7:

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

Дополнительно необходимо отметить положение пункта 25 ФСО-7: *«Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».*

9.2.4. Определение итогового значения рыночной стоимости объекта

Каждый из этих подходов приводит к получению различных стоимостей объекта. Заключительным элементом процесса оценки является сравнение стоимостей, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостей к единой стоимости объекта. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Процесс согласования стоимостей приводит к установлению окончательной рыночной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна

быть выражена в рублях Российской Федерации.

9.3.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно ФСО №1 п.22 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Согласно п.22 ФСО №7. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

Анализ предложений на общедоступных ресурсах показал наличие достаточной информации о предложениях по продаже имущества, аналогичного оцениваемому по расположению и основным элементам сравнения (т.е. объектов, расположенных в районе расположения объекта оценки или приближенного к нему, со схожей площадью, отделкой, этажной расположенности).

Согласно п.22 ФСО №7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

В данном случае существующая на рынке информация позволяет оценщику определить все необходимые элементы сравнения, влияющие на итоговую стоимость.

Учитывая описанное, оценщик может корректно ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными.

Для данного объекта возможно отнести аналоги к сегменту рынка объекта оценки и сопоставить с ним по основным ценообразующим факторам.

Таким образом, оценщик считает корректным и возможным применение сравнительного подхода, поскольку на рынке продажи помещений (квартир) было выявлено достаточное количество фактов предложений к продаже объектов-аналогов близких к оцениваемому, что позволило использовать данный подход в настоящем отчете. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж, который позволяет учесть практически все характеристики объекта оценки. Затратный и доходный подходы в рамках настоящего отчета не используются.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- изучить рынок недвижимости, собрать данные, произвести отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

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

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

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное

предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, Оценщик сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. В ходе анализа к ценам аналогов вносились корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Для определения степени соответствия принятых аналогов объекту оценки все поправки (как процентные, так и денежные) были приведены к единому сопоставимому виду и выражены в виде коэффициентов. Величина поправочного коэффициента равная единице говорит об отсутствии поправок, величина большая или меньшая единицы – о наличии повышающих или понижающих поправок соответственно.

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости». Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014г. N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" предписывается для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использовать следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

10.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Согласно ФСО №1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В рамках сравнительного подхода применяются методы количественных корректировок. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Выбор единицы сравнения. Согласно анализу рынка типичным показателем цены является 1 кв. м общей площади помещений. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади помещений.

Выбор аналогов. Согласно ФСО-7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Согласно положениям федерального стандарта ФСО-1 «Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Стоит отметить, что определение понятия «объект-аналог» дополняют (уточняют) положения федерального стандарта ФСО-7 (п. 22 б): «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Таким образом, федеральным стандартом не предусмотрено каких-либо факторов, регламентирующих выбор аналогов, за исключением сегмента рынка и ценообразующих факторов. Информация по всем предложениям о продаже аналогичных квартир на дату близкую

к дате проведения оценки, имеющаяся в распоряжении оценщика, представлена в таблице далее.

Все объекты - аналоги либо полностью совпадают, либо схожи с объектом оценки по своим основным ценообразующим параметрам.

В процессе отбора объектов-аналогов оценщик проанализировал рынок предложений по продаже объектов, сходных с объектом оценки, и произвел выборку объектов аналогичных оцениваемому по месторасположению, материалу изготовления и проч. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путем были присвоены весовые доли, в зависимости от величины введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки.

Информация по всем предложениям о продаже аналогичных квартир (с обязательным соотношением к ценам реальных сделок) на дату проведения оценки представлена в расчетах.

10.2. ОБОСНОВАНИЕ ПОПРАВОК (КОРРЕКТИРОВОК), ВНОСИМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Для определения и введения поправок на отличия аналогов с оцениваемым объектом оценщик воспользовался Справочником оценщика недвижимости. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» – Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород - 2020 г.

1. Передаваемые имущественные права. Объекты - аналоги представлены на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом предложения аналогов является право собственности. Предметом оценки в отношении объекта оценки является право собственности. Корректировка не вводилась.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Условия финансирования считаются типичными, т.е. оплата происходит по безналичному расчету, следовательно, поправка в данном случае равна 1.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Условия продажи считаются рыночными.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

Дата предложения: Предложения по сравнимым объектам относятся к разумному сроку экспозиции - для недвижимости 6 мес., поэтому поправка по данному элементу сравнения не проводилась.

Возможность торга: в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. Отметим, что существование скидок на торг (уторговывание), имеющих место в процессе переговоров по продаже недвижимого имущества отмечалось многими авторами. Скидка на торг определена по источнику и составляет 21,8%.

Для объектов – аналогов с сайта: <https://torgi.gov.ru> скидка на торг принимается 0%, так как реализация имущественных прав муниципального имущества на аукционе подразумевает увеличение цены сделки участниками торгов, а не ее снижение.

5. Местоположение. Местоположение объекта оценки является наиболее влиятельным фактором на стоимость объекта нежилой недвижимости. Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от районов, близости к центру города (экономическое месторасположение), развитости окружающей инфраструктуры, линии объекта недвижимости - расположение относительно красной линии. Даная корректировка вводится в случаях, когда объект оценки и аналог расположены в различных районах, характеризующихся различиями транспортной доступности, инфраструктурой и т.д.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,74	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,57

6. Корректировка на площадь.

Корректировка на площадь

		усредненные данные по России (цены)					
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

7. Физическое состояние здания. На состояние здания оказывает влияние физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Корректировка была введена на основании данных сайта: <https://statieit.ru/>.

Итоги расчетов Statie i на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рыночно	Новое или почти новое функциональное современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки.			1,00
2	Хорошее современное востребованное рыночно	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки.	0,98	0,94	0,91
3	Удовлетворительное несвоевременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием.	0,63	0,85	0,73
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания.	0,37	0,57	0,46

8. Состояние отделки помещений

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

9. Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание). Характеризует влияние на стоимость офисно-торговых объектов типа объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

Корректировка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

10. Этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

Корректировка на этаж расположения

		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

11. Наличие отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Корректировка на наличие отдельного входа

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,16
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Скорректированная стоимость 1 кв. м. определялась, как среднее арифметическое скорректированных цен предложений. Окончательно значение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется путем умножения согласованного значения стоимости единицы сравнения объекта оценки на количество данных единиц (в данном случае квадратных метров). Подробный расчет стоимости объекта оценки сведен в таблицу.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.9_m_2477987835	https://www.avito.ru/lensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_40_m_2233746920	https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_43.5_m_1-y_etazh_978466431
Адрес объекта	Республика Саха (Якутия), Мирнинский р-н, г. Удачный, ул. Новый город, д.7, кв.124	Республика Саха (Якутия), Мирнинский муниципальный р-н, Мирный, ул. 40 лет Октября, 34Г	Республика Саха (Якутия), Ленский муниципальный р-н, муниципальное образование город Ленск, Ленск, ул. Орджоникидзе, 16	Республика Саха (Якутия), Мирнинский муниципальный р-н, Мирный, Советская ул., 8
Цена предложения, руб.		7 020 000	3 500 000	3 863 583
Площадь объекта, кв.м.	31,6	102,9	40	43,5
Цена 1 кв. м. аналогов, руб.		68222	87500	88818
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		68222	87500	88818
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		68222	87500	88818
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		68222	87500	88818
Дата предложения		2-3 кв.2022	2-3 кв.2022	2-3 кв.2022
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		68222	87500	88818
Возможность торга		возможен	возможен	возможен
Корректировка		0,782	0,782	0,782
Скорректированная цена, руб.		53349	68425	69456
Вид использования	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		53349	68425	69456
Местонахождение	Республика Саха (Якутия), Мирнинский р-н, г. Удачный, ул. Новый город, д.7, кв.124	Республика Саха (Якутия), Мирнинский муниципальный р-н, Мирный, ул. 40 лет Октября, 34Г	Республика Саха (Якутия), Ленский муниципальный р-н, муниципальное образование город Ленск, Ленск, ул. Орджоникидзе, 16	Республика Саха (Якутия), Мирнинский муниципальный р-н, Мирный, Советская ул., 8

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка		0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена, руб.		43746	56109	56954
Корректировка на площадь	31,6	102,9	40	43,5
Корректировка		1,06	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		46371	56109	56954
Физическое состояние здания	удовл.	хор.	хор.	хор.
Корректировка, коэфф.		0,74	0,74	0,74
Скорректированная цена, 1м2, руб.		34369	41586	42213
Состояние отделки	требует капитального ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"	отделка "люкс"
Корректировка		0,80	0,65	0,65
Скорректированная цена, руб.		27495	27031	27438
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		27495	27031	27438
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		27495	27031	27438
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м. аналогов в рублях		27 495	27 031	27 438
Скорректированная стоимость 1 кв. м. объекта оценки руб.	27 322			
Расчетное значение стоимости квартиры без НДС, руб.	719 468			

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование результатов оценки объекта и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход, поэтому согласования не требуется. В качестве принятого значения рыночной стоимости оцениваемого имущества принято округленное значение обобщенной величины. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные величины порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, вносимая округлением в итоговый результат.

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящей оценки, с применением существующих методик, оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 07.07.2022 г. – составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом округления без НДС, руб.
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 14:16:010407:531, общей площадью 31,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский г. Удачный, мкр. Новый город, д.7, кв.124	720 000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей

Заявление о соответствии качества оценки

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными, факты, изложенные в Отчете, верны и основываются на знаниях оценщика.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

На наш взгляд, данная оценка проведена в соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральными стандартами оценки. В части, не противоречащей указанному закону и Стандартам оценки.

Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Трухмаев Вадим Юрьевич

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ
2. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО N 1)
3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
6. Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г)
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. N 721 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»
8. Справочник оценщика недвижимости. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» – Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород - 2020 г.
9. <https://www.avito.ru/>
10. <https://kadastrmap.com>
11. <https://pkk.rosreestr.ru/>
12. <https://ru.wikipedia.org/>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А Фотофиксация





Приложение Б Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

Приложение №2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 1
Дата 25.05.2011г.
Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 98 231 509/УД2/000007/124

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения 31,6

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Республика Саха (Якутия)
Район	Мирнинский
Муниципальное образование	тип Муниципальный район
	наименование Мирнинский
Населенный пункт	тип город
	наименование Удачный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип улица
	наименование Новый город
Номер дома	7
Номер корпуса	-
Номер строения	-
Литера	А
Номер помещения (квартиры)	124
Иное описание местоположения	-

1.5. Назначение помещения: нежилое (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 124

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: самовольное переустройство, перепланировка

1.11. Государственное унитарное предприятие Республики Саха (Якутия) "Республиканский центр

(наименование органа или организации)

технического учета и технической инвентаризации" Свидетельство №000136 от 10 февраля 2006г.

Удачинское представительство

Директор УП ГУП РС(Я) "РЦТИ" В.А. Сидорова

(полное наименование должности) (инициалы, фамилия)



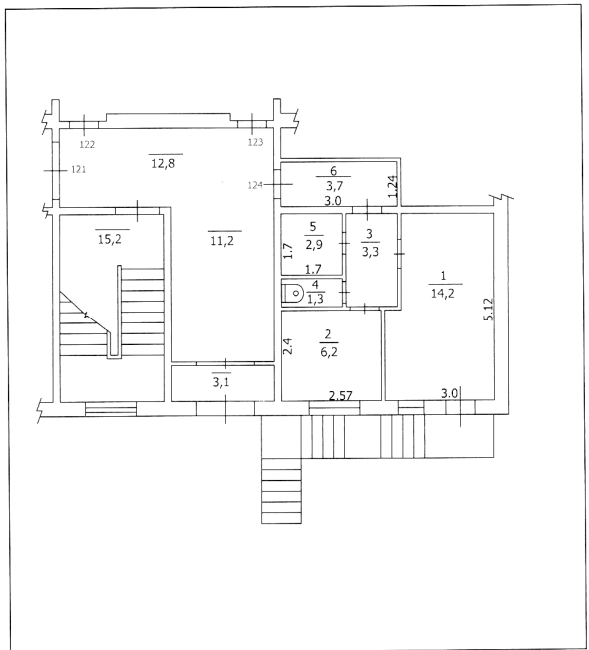
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 1

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 98 231 509/УД2/000007/124

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 100

Директор УП ГУП РС(Я) "РЦТИ"

(полное наименование должности)

(подпись)

В.А. Сидорова

(инициалы, фамилия)

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия)

Дата выдачи: "19" сентября 2011 года

Документы-основания: • Передаточный акт на объекты муниципальной собственности муниципального образования "Мирнинский район" Республики Саха (Якутия), безвозмездно передаваемые в муниципальную собственность муниципальному образованию "Город Удачный" Мирнинского района РС(Я) от 27.11.2009 №3-МС-09
• Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 29.10.2009 №463

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование "Город Удачный" Мирнинского района Республики Саха (Якутия)

Вид права: Собственность

Объект права: квартира, назначение: нежилое, общая площадь 31,6 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Саха (Якутия), Мирнинский улус, г. Удачный, ул. Новый город, д.7, кв.124

Кадастровый (или условный) номер: 14-14-06/017/2011-071

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 14-14-06/017/2011-073

Регистратор Мухомов (подпись)

14-АА 785701

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 6091R/776/500558/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6091R/776/500558/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Трухматов Вадим Юрьевич**
Местонахождение: г. Пенза, ул. Коммунистическая, д.41, кв.10
ИНН _____

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

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

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей..

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей..

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «27» октября 2021г. и действует до «23» октября 2022г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

/Аршинова Р.К./

Страхователь:

/Трухматов В.Ю./

Место и дата выдачи полиса:
г. Пенза
«14» октября 2021г.

Полис № 6091R/776/500558/21

1

8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5

Страхователь

1

8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 6091R/776/500562/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 6091R/776/500562/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **ООО «Правовой центр судебной экспертизы»**
Местонахождение: 440000 г. Пенза, ул. Строителей, д.2, оф. 206
ИНН 5835075100

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «15» ноября 2021г. и действует до «14» ноября 2022г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, требующие, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

/Аршинова Р.К./



/Трухматов В.Ю./

Место и дата выдачи полиса:
г. Пенза
«14» октября 2021 г.

Полис №6091R/776/500562/21

Страхователь

8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение работы в сфере
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 323



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983153

Настоящий диплом выдан Трухмаеву
Вадиму Юрьевичу
в том, что он(а) с 01 октября 2005 по 26 мая 2006 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ «Московский
финансово-промышленный
академии (МФПА)»
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»
Государственная аттестационная комиссия решением от 26 мая 2006 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Трухмаева
Вадима Юрьевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва № 2006

Копия выдана, ТМБ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400406027

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0478

Город

Москва

Дата выдачи

30 октября 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

ТРУХМАЕВ
Вадим Юрьевич

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

по программе **«Оценочная деятельность»**

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программ

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**



М.П. Руководитель
Секретарь

[Подпись]



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Трухмаева Вадима Юрьевича

(Ф.И.О. заявителя или иного выполняющего организацию)

о том, что **Трухмаев Вадим Юрьевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«05» августа 2020 года за регистрационным номером № 01215.

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 008600-1 от 04.04.2018, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих

кадров".
- «оценка движимого имущества» № 007557-2 от 29.03.2018, выданный
ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров".

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на «05» августа 2020г.

Дата составления выписки «05» августа 2020г.

Президент СРО РАО

К. И. Овчинников



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 августа 2020г.
дата выдачи свидетельства

№ 01273
номер свидетельства

**Трухмаев
Вадим Юрьевич**

ИНН 583605042327

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Адигейская набережная, д.98

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018783-1 « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Трухмаев Вадим Юрьевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 24 г.

АО «СПИДОН», Москва 2021 г. - 13 № 177

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018784-2 « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Трухмаев Вадим Юрьевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 24 г.

АО «СПИДОН», Москва 2021 г. - 13 № 177

МОСКОВСКАЯ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ
АКАДЕМИЯ

30.04.2006 г. СЕРТИФИКАТ № 5245

Выдан **Трухмасьеву Вадиму Юрьевичу**

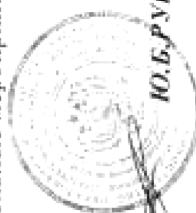
в том, что он прошел обучение на курсах

«Экспертиза отчетов об оценке»

(16- 30 апреля 2006 г.), организованных

Московской финансово-промышленной академией,
и успешно сдал контрольные мероприятия.

Ректор МФПА,
профессор



МОСКОВСКАЯ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ
АКАДЕМИЯ

30.03.2006 г. СЕРТИФИКАТ № 5054

Выдан **Трухмасьеву Вадиму Юрьевичу**

в том, что он прошел обучение на курсах

«Оценка стоимости автотранспортных средств»

*Определение стоимости ремонта (восстановления) и
ущерба от повреждения автотранспортных средств
в результате ДТП»*

(16 – 30 марта 2006 г.), организованных

Московской финансово-промышленной академией,
и успешно сдал контрольные мероприятия.

Ректор МФПА,
профессор



Приложение Г

Информация об объектах аналогов

avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.9_m_2477987835

Республика Саха (Якутия), Мирнинский муниципальный р-н,
Мирный, ул. 40 лет Октября, 34Г

[Скрыть карту](#)

7 020 000 ₽

68 222 ₽ за м²

8 958 715-90-00

Написать сообщение

Онлайн

АТБ (АО)

Компания

На Авито с мая 2015

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Ирина

№ 2477987835, 83 (+3)

Описание

Нежилое помещение, площадью 102,9 кв.м., кадастровый номер 14:37:000303:995, расположенное по адресу: Республика Саха (Якутия), у Мирнинский, г Мирный, ул 40 лет Октября, д 34 г, пом 3.4. 1-й этаж 5-ти этажного многоквартирного жилого дома.

Просьба звонить после 8:00 MCK.

Настоящее объявление не является публичной офертой.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная

avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_43.5_m_1-y_etazh_978466431



3 863 583 ₽

88 818 ₽ за м²

8 958 717-98-55

О помещении

Общая площадь: 43.5 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

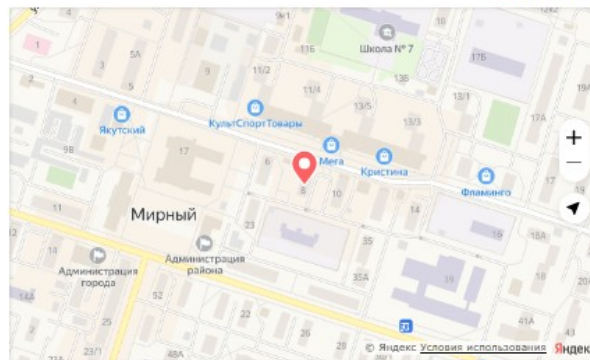
Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Саха (Якутия), Мирнинский муниципальный р-н,
Мирный, Советская ул., 8

[Скрыть карту](#)



№ 978466431, 1681

Описание

Продается нежилое помещение от собственника, расположено на 1-м этаже жилого дома. Э/энергия, энергоснабжение, вода центральные. Собственник юр. лицо.

О помещении

Общая площадь: 40 м²

Этаж 1

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

3 500 000 Р ▾

3 500 000 Р за м²

или [предложите свою цену](#)

8 987 351-00-89

[Написать сообщение](#)

Пользователь

Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 2233746920, ☎ 167 (+1)

РасположениеРеспублика Саха (Якутия), Ленский муниципальный р-н,
муниципальное образование город Ленск, Ленск, ул.

Орджоникидзе, 16

[Скрыть карту](#) ^**Описание**

Продаётся или сдам в аренду нежилое помещение в центре на первом этаже многоэтажного дома. Оборудовано под офис. Возможно использование под магазин, центр выдачи товаров, салон красоты и т.д. общая площадь 40 кв.м. возможен торг. подробности по телефону