

ООО «Десоф-Консалтинг»

г. Иркутск, ул. Баумана, 96, тел./факс (3952) 29-13-48, тел. 60-42-42, e-mail: desof@mail.ru

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

Филиппов Д.О.

Дата составления Отчета:
«9» января 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-02

об оценке справедливой стоимости оценка трехкомнатной квартиры, общей площадью 82,8 кв. м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, принадлежащей Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенной по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91.

Дата оценки: 9 января 2016 г.

Заказчик:

ОАО «УК «Байкальский капитал»
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Байкал Стар»

Юридический адрес:

г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий,
дом 105 В, кв. 2

Исполнитель:

ООО «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес:

664047, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности	3
1.3. Сведения о Заказчике	4
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках	4
1.5. Основные факты и выводы	5
1.6. Используемая терминология и процесс оценки	5
1.7. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости	5
1.8. Сделанные допущения и ограничительные условия	11
1.9. Этапы проведения оценки	11
1.10. Перечень использованных при оценке данных с указанием источников их получения	11
1.11. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
1.12. Описание объекта оценки	11
1.13. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	15
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	16
2.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за 2015 год	16
2.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Иркутской области	16
2.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	16
2.4. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска	16
2.5. Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска	16
3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	21
3.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов	21
3.2. Оценка объекта сравнительным подходом	22
3.2.1. Выбор объектов-аналогов	22
3.2.2. Описание корректировок	23
3.2.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода	23
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	25
5. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	26
6. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	27
7. ПРИЛОЖЕНИЕ	29

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации	трехкомнатная квартира, находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, общей площадью 82,8 кв. м., в том числе жилая: 50 кв. м., подсобная 32,8 кв. м.
Характеристики объекта оценки:	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	право собственности
Сведения об обременении объекта оценки:	на основании Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 682816 от 26.01.15., предоставленного Заказчиком, выявлено ограничение (обременение) права – ипотека в силу закона, доверительное управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	выявленные ограничения (обременения) прав при оценке оцениваемого объекта, учтены не были, поскольку обременение – доверительное управление не будет влиять на рыночную стоимость объекта оценки, так как при его реализации всегда будут рыночные условия
Цель оценки:	определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» ¹
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	итоговая величина справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщиков, не может быть использована для иных целей
Вид стоимости:	справедливая стоимость
Дата оценки:	9 января 2016 г.
Дата составления Отчета:	9 января 2016 г.
Срок проведения оценки:	9 января 2016 г.
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета

1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 58 от 09.01.2016 г. к нему
Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 299 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.;

¹ связанные с этим ограничения отсутствуют.

	<ul style="list-style-type: none"> Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся <u>обязательными</u>² к применению при осуществлении оценочной деятельности.
--	--

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма Заказчика:	Открытое акционерное общество
Полное наименование Заказчика:	Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Юридические реквизиты Заказчика:	Филиал ОАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Иркутске р/с 40702810573000001886 к/с 30101810400000000893 ИНН 3808167888 БИК 042520893 ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г. Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, дом 105 В, кв 2.

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страхового полиса:	Полис № 4891R/776/00013/5, период страхования с 02.11.2015 г. по 01.11.2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104; Полис обязательного страхования оценщиков № 014-PIL243260/2015, выданный Филиалом ООО «Ренессанс страхование» в г. Иркутске 12 января 2015 г., период страхования с 17 января 2015 г. по 16 января 2016 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 12 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
Филиппова Евгения Игоревна	<ul style="list-style-type: none"> Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104; Полис обязательного страхования оценщиков № 014-PIL243261/2015, выданный Филиалом ООО «Ренессанс страхование» в г. Иркутске 12 января 2015 г., период страхования с 17 января 2015 г. по 16 января 2016 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г.

² ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности», в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции.

	Стаж работы в области оценочной деятельности: 17 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки:	не привлекались

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 58 от 09.01.2016 г. к нему	
Объект оценки:	трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома	
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91	
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Дата оценки:	9 января 2016 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:		
Трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома	Сравнительный подход:	3 125 215 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая справедливая стоимость:	3 125 215 рублей
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений³ (округленно):	3 125 000 (Три миллиона сто двадцать пять тысяч) рублей.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	итоговая величина справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для целей не соответствующих п. 1.1. настоящего Отчета	

1.6. Используемая терминология и процесс оценки

Справедливая стоимость - цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки⁴.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения⁵.

Неспециализированная недвижимость – недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального

³ см. п. 1.8. настоящего Отчета.

⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

⁵ ГК РФ (ст. 130).

характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов. (Источник: методические рекомендации об оценке стоимости недвижимого имущества, разработанные Торгово-промышленной палатой РФ Комитетом по оценочной деятельности в 2002 г. г. Москва).

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209).

Объектом оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а так же части земельных участков и объекты капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. (Источник: федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (далее, ФСО № 7), раздел II, п.4).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. (ФСО № 1, раздел II, п.4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. (ФСО № 1, раздел II, п.5).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (ФСО № 1, раздел II, п.6)

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Раздел II, п. 8).

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. (ФСО № 7, раздел VI, п.13).

1.7. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости

В практике оценки различных объектов недвижимого имущества применяют три подхода: затратный, доходный и сравнительный.

1.7.1. Затратный подход

Справедливая стоимость объекта по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = СЗУ + (ЗВ (ЗЗ) - И),$$

где **СЗУ** – справедливая стоимость земельного участка,

ЗВ (ЗЗ) – затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки,

И – накопленный износ объекта.

Согласно данным **Методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков**, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р., при оценке справедливой стоимости земельных участков используются:

- метод прямого сравнения продаж,
- метод выделения,

- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

Метод прямого сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок⁶.

Далее определяют затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий⁷.

Затраты на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки⁸.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения затрат на воспроизводство (замещение) объекта:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Физический износ в общем виде - это потеря конструктивным элементом здания первоначальных физико-технических свойств.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраняемого функционального износа может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

⁶ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

⁷ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.

⁸ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.

1.7.2. Сравнительный подход

Подход по сравнимым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они приносят. Он базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта оценки таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

- ◆ выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка, подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- ◆ выбор параметров сравнения;
- ◆ внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой объект оценки отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены корректировки, с тем, чтобы определить за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и объект оценки;
- ◆ согласование данных по аналогам и получение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

Выделяют девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- состояние рынка;
- экономические характеристики;
- условия финансирования;
- местоположение;
- характер использования;
- условия продажи;
- физические характеристики;
- компоненты не связанные с недвижимостью.

1.7.3. Доходный подход

При доходном подходе используются два метода оценки: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Понятие «чистый операционный доход» (ЧОД) представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение. Определение ЧОД базируется на предположении, что имущество будет сдано в аренду по рыночным арендным ставкам, а в качестве прогнозного периода расчета будет взят наиболее типичный год владения.

Расчет ЧОД начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД), представляющего собой ожидаемую суммарную величину рыночной арендной платы и платы от дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности (плата за пользование стоянкой, за установление настенной рекламы и т.д.).

Следующим шагом расчета ЧОД является определение действительного валового дохода (ДВД). Для получения ДВД предполагаемые потери от незанятости арендных площадей и неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода.

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Далее определяется ставка капитализации, и полученный чистый операционный доход капитализируется по рассчитанной ставке.

Для определения справедливой стоимости объекта недвижимости **методом дисконтирования денежных потоков** применяется следующая последовательность действий:

- определение срока прогнозного периода (срока проекта)
- определение чистого операционного дохода
- прогнозирование и определение будущих денежных потоков по каждому периоду проекта
- определение возможного денежного потока от реверсии (продажи) объекта недвижимости в конце прогнозного периода
- определение ставки дисконтирования для будущих денежных потоков и расчет справедливой стоимости объекта недвижимости.

Для прогнозирования денежного потока от реверсии возможно применить три способа: прямое задание величины реверсии; прогнозирование тенденции изменения стоимости собственности за период владения; применение ставки дисконтирования к потоку денежных средств после уплаты налогов (послепрогнозного периода).

Процесс расчета настоящей стоимости осуществляется посредством приведения к текущей стоимости будущих денежных потоков по каждому периоду проекта на основе применения теории стоимости денег во времени и заключается в последующем сложении всех полученных значений и выручки от продажи (реверсии).

1.8. Сделанные допущения и ограничительные условия

Настоящий Отчет должен рассматриваться в рамках сделанных допущений, и он ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.11. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщики не производили обмер квартиры, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 58 от 06.01.2016 г. к нему.
4. В соответствии с Задаaniem на оценку – Приложением № 1 к Договору на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 58 от 06.01.2016 г. к нему, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться эта величина.
5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, они делают ссылки на источник информации.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
7. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
8. Мнение относительно справедливой стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
9. Справедливая стоимость объекта оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщики обоснованно

- могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение справедливой стоимости объекта оценки.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.
 11. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 «Федерального стандарта оценки № 1» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г).

1.9. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 (ФСО № 1, раздел V, п. 23), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

1.10. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

1. Сайт бесплатных объявлений АВИТО- <https://www.avito.ru>.

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

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 682816 от 26.01.15.;
2. Копия Технического паспорта жилого помещения (квартиры) № 91 в доме № 214/1 по ул. Баумана Ленинского района г. Иркутска, составленный по состоянию на 28 апреля 2011 г.

1.12. Описание объекта оценки

Объектом оценки является – трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв.м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, принадлежащая Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенная по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91.

Объект оценки расположен в Ленинском районе г. Иркутска. Ленинский район г. Иркутска, является промышленным и жилым районом города, имеющим свою обособленную инфраструктуру. 3 ноября 1920 года решением Иркутского городского исполнительного комитета рабочий поселок Иннокентьевский был переименован в поселок Ленино. Образовалась административная единица - Ленинский район, куда вошли поселки Жилкино, Боково, а также территория Глазковского предместья.

С конца 20-х годов близость железной дороги и судоходной Ангары создали благоприятные условия для строительства на территории поселка Жилкино комплекса предприятий пищевой промышленности. За годы первых социалистических пятилеток в поселке Жилкино вступили в строй ряд действующих и поныне предприятий: мясокомбинат, мелькомбинат, мыловаренный завод, толевая фабрика (комбинат строительных материалов), в 1940 году был сдан в эксплуатацию и выдал первую продукцию комбикормовый завод.

Одно из самых крупных и значимых предприятий округа - Иркутский авиационный завод. В 1932

году Главным управлением СССР был издан приказ о строительстве нового авиазавода, расположить который было решено на территории Ленинского округа города Иркутска. В августе 1934 года завод был принят в эксплуатацию и получил название имени Сталина. В дальнейшем завод не раз менял свое название. Сегодня он известен как ОАО «Иркутское авиационное производственное объединение».

Территориально округ расширился: в 1945 году был основан поселок Вересовка, в связи с проведенным в 1953 году административным разделением к Ленинскому округу отошла территория поселков Кирова и Горького с небольшой станцией, деревообрабатывающим комбинатом и различными базами.

Сегодня территория округа составляет 10,37 тыс. га. Население – 142, 8 тыс. человек. На территории округа насчитывается 1 238 жилых домов, 2 743 предприятия различных форм собственности, 22 школы, 34 дошкольных учреждения, 1 дом ребенка, 3 музыкальных школы, 3 художественных школы, 2 дома творчества, 9 учреждений здравоохранения.

Ниже на Схеме 1 представлено месторасположение Ленинского района на карте г. Иркутска⁹.

Схема 1

Месторасположение Ленинского района на карте г. Иркутска



Жилой дом, в котором находится объект оценки, расположен в Ленинском районе г. Иркутска. Окружение объекта оценки представлено жилыми домами многоэтажной застройки, так же рядом находится детские сады № 75, № 144, № 150 и № 175, средние образовательные школы № 38 и № 57, городская клиническая больница № 8. Ближайшей остановкой общественного транспорта является остановка «Поликлиника № 8», через которую проходит достаточное количество как коммерческого, так и личного автотранспорта. На Схеме 2 представлено месторасположение объекта оценки внутри Ленинского района г. Иркутска.¹⁰

⁹ данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>)

¹⁰ данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).

Схема 2

Месторасположение объекта оценки внутри Ленинского района г. Иркутска

Оцениваемая квартира находится в доме 2011 года постройки. Состояние фасада по результатам визуального осмотра – хорошее. Физический износ дома, согласно данным Технического паспорта на оцениваемый объект, составленного по состоянию на 28 апреля 2011 г., составляет 0 %. Состояние подъезда по данным визуального осмотра – хорошее.

Оцениваемым объектом является трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв.м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, состояние которой может быть охарактеризовано как хорошее. В помещениях квартиры выполнены следующие ремонтные работы:

- в жилых комнатах: (№ на поэтажном плане 3, 6, 7), в коридорах (№ на поэтажном плане 1 и 2), на кухне (№ на поэтажном плане 8) – оклейку стен обоями, укладку линолеума на полу, побелку потолков;
- в ванной комнате – частичную оклейку стен обоями, частичную окраску и побелку стен, устройство кафельной плитки на полу, побелку потолка
- сан. узле (№ на поэтажном плане 5 и 6) – частичную окраску и побелку стен, устройство керамической плитки на полу и побелку потолков.

Уровень отделки – простой. Оцениваемый объект представляет собой квартиру с раздельной планировкой ванной комнаты и сан. узла, с отдельно выделенной кухней, а так же имеет балкон. Поэтажный план оцениваемого объекта представлен на Схеме 3.

Поэтажный план оцениваемого объекта¹¹

Поэтажный план полностью соответствует фактической планировке квартиры. Перепланировки не обнаружено.

По состоянию на дату оценки квартира используется, по своему прямому назначению – в качестве жилого помещения. Фотографии оцениваемого объекта представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Описание объекта оценки произведено на основании результатов визуального осмотра¹² и данных Технического паспорта на оцениваемый объект. Основные конструктивные элементы объекта оценки представлены в таблице 1.

Таблица 1

Технические характеристики объекта недвижимости - трехкомнатной квартиры, расположенной на 7 этаже 9-этажного жилого дома, по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91

Наименование	Показатель
Год постройки	2011
Кадастровый (или условный) номер	38:36:000005:18248
Этажность дома	9
Этаж расположения	7
Литер	А
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м., в том числе:	82,8
жилая, кв.м.	50
подсобная, кв.м.	32,8
Площадь балкона, кв.м.	6,1
Площадь кухни, кв.м.	12,2
Высота по внутреннему обмеру, м.	2,75
Стены	из мелких бетонных блоков
Перегородки	кирпичные, гипсовые, асбестовые
Перекрытия	монолитные
Оконные проемы	пластиковые
Дверные проемы	пластиковая, металлическая, деревянные
Полы	
в жилых комнатах:	линолеум
на кухне:	линолеум
в ванной комнате и сан. узле:	кафельная плитка, линолеум
в коридорах:	линолеум
Отделка стен	
в жилых комнатах:	обои
на кухне:	обои
в ванной комнате и сан. узле:	обои, краска, побелка
в коридорах:	обои
Отделка потолков	

¹¹ на основании данных Технический паспорт на жилое помещение (квартиру), составленного по состоянию на 28 апреля 2011 г., предоставленного заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

¹² см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

в жилых комнатах:	побелка
на кухне:	побелка
в ванной комнате и сан. узле:	побелка
в коридорах:	побелка
Внутренние сантехнические и электрические устройства	центральное отопление, водоснабжение, электроосвещение, канализация, гор. водоснабжение, ванна, лифт, мусоропровод, вентиляция, телевидение, эл. плиты
Прочее	лоджия

Объект оценки, Собственники (Субъекты права), месторасположение объекта оценки, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на оцениваемый объект представлены в таблице 2.

Таблица 2

Объект оценки, Собственники (Субъекты права), месторасположение объекта оценки, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на оцениваемый объект

Объект оценки	Собственники (Субъекты права)	Месторасположение объекта оценки	Правоустанавливающие документы (документы - основания)	Правоудостоверяющие документы
квартира, назначение: жилое, общая площадь 82,8 кв.м., этаж 7	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91	Договор купли-продажи квартиры от 16.01.15 № 135/ФЛ/БС Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.08, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам № 1311-75409899 от 20.11.08	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 682816 от 26.01.15

Реквизиты Собственника объектов оценки:

Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» Сибирский филиал ОАО «Балтийский банк» г. Новосибирск
р/с 40702810573000001886
к/с 30101810400000000893
ИНН 3808167888
БИК 042520893
ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.
Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, дом 105 В, кв. 2.

По состоянию на дату оценки балансовая стоимость оцениваемого объекта заказчиком не предоставлена.

На основании имеющихся документов¹³ выявлены ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке оцениваемого объекта: ипотека в силу закона, доверительное управление.

1.13. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объекта оценки, как земельных участков с уже имеющимися улучшениями. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализ основывается на 3 критериях, а именно, вариант должен быть физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. В данном случае был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

При анализе наиболее эффективного использования жилого дома (улучшения) рассматриваются следующие моменты:

- 1. Физическая возможность использования.** Объект оценки представляет собой трехкомнатную квартиру, общей площадью 82,8 кв. м., находящуюся на 7 этаже

¹³ см. п. 1.9. настоящего Отчета.

9-этажного жилого дома, характеризующуюся простым уровнем отделки, которая может быть использована в качестве жилого помещения.

2. **Юридическая разрешенность использования.** В настоящий момент, согласно данным имеющихся у Оценщиков документов¹⁴, объект оценки имеет следующее разрешенное использование: жилое помещение.
3. **Финансовая оправданность.** По мнению Оценщиков, наиболее финансово оправданным будет использование объекта оценки по назначению - в качестве жилого помещения.

Таким образом, в соответствии с приведенным выше качественным анализом наиболее эффективного использования, был сделан вывод, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве: **жилого помещения.**

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ

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

2.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь – май 2015 года¹⁵

Данные за 2015 года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. С исключением сезонности ВВП снизился в январе на 1,5%, в феврале – на 0,9%, в марте - на 0,8%, в апреле – на 0,6%, в мае, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 0,4 процента. Замедление темпов падения ВВП в мае связано с замедлением спада промышленного производства, как добывающих, так и обрабатывающих производств, а также потребительского спроса. Остается существенным спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года. В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты. Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

В I квартале 2015 г. положительный вклад в рост ВВП внесли: добыча полезных ископаемых (рост производства на 4,9% относительно I квартала 2014 г.), сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (2,9%), а также производство и распределение электроэнергии, газа и воды (0,1%) и сектор государственного управления (0,3%).

С учетом поступившей информации по разделам ОКВЭД за I квартал текущего года Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за 2015 год. В январе годовой ВВП сократился на 1,8%, в феврале - на 1,6%, в марте и апреле спад ускорился до 3,2%, 4,2% соответственно.

Спад **промышленного производства** в мае замедлился. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора, снижение к предыдущему месяцу составило 0,6% (1,3% в апреле, соответственно), в том числе в добыче полезных ископаемых - 0,1% (0,4%), в обрабатывающих производствах - 0,9% (1,9%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 0,9% (в апреле – рост на 1,0%).

¹⁴ см. Приложение к настоящему Отчету

¹⁵ источник информации - <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/94f8cb4c-5611-446b-ad39-793bb5882f32/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D0%B9+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=94f8cb4c-5611-446b-ad39-793bb5882f32>

Реальные располагаемые денежные доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в мае упали на 0,9 процента. Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности, которые составили в апреле-мае 0,6 процента. Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности – рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Экспорт товаров в мае 2015 г., по оценке, составил 32,3 млрд. долл. США (73,3% к маю 2014 г. и 102,7% к апрелю 2015 года).

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

В мае 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции, которая составила 0,4 процента. За годовой период показатель инфляции после пика 16,9%, пройденного в марте, понизился до 15,8%, что ниже прогнозируемых ранее значений. Основным фактором замедления роста потребительских цен стало значительное укрепление курса рубля, а также заметное охлаждение потребительского спроса по мере продолжающегося падения реальных доходов и сокращения покупательной способности населения. С начала года по май инфляция остается высокой – 8,3% (4,2% годом ранее).

Таблица 3

Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год			
	январь	январь-май	апрель	май	май (с искл. сезон. факт. к апрелю)	январь-май
ВВП	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5	103,0	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3	95,9	95,2	92,4	-1,3	95,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9	93,5	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,5	128,6	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата	102,1	103,7	90,4	92,7	0,6	91,2
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32 272	31 078	34 377	34 400		32 685
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,4	5,8	5,6	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4	103,4	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3		152,8
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2		77,0
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

Промышленное производство за январь-май 2015 г. снизилось на 2,3% к соответствующему периоду 2014 года, что вызвано снижением обрабатывающих производств (на 4,1%), вклад которых в общее сокращение промышленного производства составил 2,3 процента. При этом прирост в добывающих производствах составил 0,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды осталось на уровне соответствующего периода прошлого года.

В **сельском хозяйстве** сохраняются положительные темпы роста: прирост в январе-мае к соответствующему периоду 2014 года составил 3,3%, в том числе в мае – 2,7 процента.

По итогам января-августа текущего года оборот **розничной торговли** по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. сократился на 7,7% (январь-май 2014 г. – прирост на 3,4%). Одной из причин существенного снижения данного показателя является высокая база 2014 года, когда в марте, апреле и мае затраты россиян резко выросли относительно предыдущих месяцев (темпы прироста оборота непродовольственных товаров только в марте 2014 г. составили 7,6%, в апреле и мае – 4,5% соответственно). Рост продаж был обусловлен эскалацией политического кризиса, за которым последовали экономические санкции и связанное с этим ослабление рубля, в последующие периоды это стало сдерживающим фактором роста оборота розничной торговли.

С марта **потребительская инфляция** устойчиво замедляется. В мае инфляция снизилась на 0,4%, тогда как в начале года она составляла 3,5 процента. Траектория динамики цен в отдельных сегментах потребительского рынка определялась как фундаментальными, так и сезонными факторами. В мае рост цен относительно предыдущего месяца традиционно замедлился на продовольственные и непродовольственные товары. На услуги прирост обусловлен влиянием сезонных факторов.

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в мае 2015 г. составил 13,2 млрд. долл. США (57,6% к маю 2014 г.), из стран СНГ – 1,9 млрд. долларов США (61,5% к маю 2014 года). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-мае 2015 г. по сравнению с январем-маем 2014 года увеличилась на 0,5 п. пункта и составила 88,5%, стран СНГ – соответственно уменьшилась.

В мае 2015 г. наблюдалось фронтальное сокращение объемов промышленного производства по широкому кругу секторов экономики. Сокращение наблюдалось как в торгуемых, так и в неторгуемых секторах. Индекс промышленного производства в мае сократился на 5,5% по отношению к маю прошлого года, в январе-мае – на 2,3 процента.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в мае 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-мае 2015 г. – 100,2%. Индекс производства в мае 2015 г. по сравнению с маем 2014 г.

По виду деятельности «Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» составил 99,2%, по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических» – 98,0%, в январе-мае 2015 г. – 100,1% и 100,8% соответственно. С исключением сезонной и календарной составляющей объем промышленного производства в мае 2015 г. составил (-0,6%) по отношению к апрелю 2015 г. С исключением снятой сезонности динамика промышленного производства в мае 2015 г. выглядит более оптимистично, чем в апреле (-1,2%). Однако отрицательная динамика промышленного производства наблюдается с начала текущего года, за исключением марта (0,0% к февралю).

Таблица 4

Динамика промышленного производства с исключением сезонного и календарного факторов в 2015 году, в % к предыдущему месяцу

	Яни-15	Фев-15	Март-15	Апр-15	Май-15
Производство – всего	-2,1	-0,8	0,3	-1,6	-0,6
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-0,6	0,1	-0,4	-0,1
Обрабатывающие производства	-2,2	-0,8	-7,4	-2,1	-0,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,1	-1,3	-1,1	0,7	-0,9

В январе-мае 2015 г., по расчетам Минэкономразвития России, производство основных видов первичных топливно-энергетических ресурсов снизилось по сравнению с январем-маем 2014 г. на 1,5% в основном за счет снижения добычи газа и выработки электроэнергии гидроэлектростанциями. Индекс добычи топливно-энергетических полезных ископаемых в мае 2015 г. составил 99,2% к соответствующему периоду 2014 года. При этом, исключив сезонный и календарный фактор, добыча топливно-энергетических полезных ископаемых в мае 2015 г. снизилась на 0,4% к уровню предыдущего месяца. Объем добычи нефти, включая газовый конденсат (далее нефть), в январе-мае 2015 г. вырос до 220,4 млн. т, при этом более половины вертикально-интегрированных нефтяных компаний и прочие производители сохраняют положительную динамику добычи нефти.

Снижение добычи в этот период отмечено у ОАО «НК «РуссНефть», ОАО «НГК «СЛАВНЕФТЬ», ОАО «НК «Роснефть».

2.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области¹⁶

За январь-август 2015 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

- объем промышленного производства – 104,7%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 128,6%;

¹⁶ <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

- оборот розничной торговли – 92,4%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 106,7%.

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 1 квартала 2015 года (104,7%) обусловлены деятельностью добывающего комплекса, целлюлозно-бумажного, металлургического производства.

Объем инвестиций в основной капитал за 1 квартал 2015 года составил 35,52 млрд. рублей или 128,6 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-марте 2015 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 163,5 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 72,4 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 2765,4 млн. рублей. Ввод составил 163,5% к соответствующему периоду прошлого года (январь-март 2014 года к январю-марту 2013 года – 57,4%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за 1 квартал 2015 года сложился на уровне 14 934,8 млн. рублей или 87% к январю-марту 2014 года.

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе - марте 2015 года составил 68448,0 млн. руб. или 92,4% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - марте 2014 года - 64334,6 млн. руб. и 99,5% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-марте 2015 года по оперативным данным составил 1720,6 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 87,7% (в январе - марте 2014 года - 1817,6 млн. руб. и 122,7% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 8,8% (январь - март 2014 года - 9,3%)

По данным Иркутскстата сводный индекс потребительских цен на продовольственные товары (включая алкогольные напитки) в Иркутской области в марте 2015 года по отношению к февралю 2015 года составил 101,2%; по отношению к декабрю 2014 года - 108,1%, что ниже аналогичного показателя в целом по России (110,9%) и СФО (108,9%).

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в 1 квартале 2015 года составил 1 818,6 млн. долларов США и уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 13,1%.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 1 квартала 2015 года составили 28 761,7 млн. рублей, что на 3 150,6 млн. рублей (+12,3%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 2 134,0 млн. рублей (+9,4%) и составили 24 785,0 млн. рублей или 86,2% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за отчетный период 2015 года составило 26 382,5 млн. рублей, что на 1 551,2 млн. рублей (+6,2%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За I квартал 2015 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств на сумму 5 742,5 млн. рублей. Индекс производства составил 104,8%.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные денежные доходы населения Иркутской области за I квартал 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составили 104,2 %.

В I квартале 2015 года темпы роста номинальных денежных доходов населения относительно аналогичного периода 2014 года составили 119,7 %, индекс потребительских цен – 114,9 %.

Среднемесячная заработная плата работников Иркутской области за январь-февраль 2015 года составила 30 250,6 руб., что на 4,4 % выше, чем за аналогичный период 2014 года.

По состоянию на 1 апреля 2015 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области (далее – ОГКУ ЦЗН) 25 401 человек ищущий работу, из них 24 614 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 апреля 2015 года составила 17 912 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 апреля 2015 года составил 1,4 % (на 1 апреля 2014 года – 1,5 %).

Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда на 1 апреля 2015 года составил 0,5 человек, не занятых трудовой деятельностью, на 1 вакансию (на 1 апреля 2014 года – 0,9 человек).

2.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является – трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, принадлежащая на праве собственности Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенная по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214 кв. 91.

На основании данных представленных документов¹⁷, объект оценки имеет разрешение на использование: жилое помещение, на основании этого и с учетом анализа наиболее эффективного использования¹⁸, был сделан вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости.

Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Квартиры являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как они составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир. Кроме того, следует отметить, что рынок жилой недвижимости подразделяется на первичный и вторичный.

2.3.1. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска

По данным Интернет-сайта www.realtyvision.ru, в декабре 2015 года средняя цена квадратного метра на новостройки Иркутска составляла 47 116,29 руб./кв.м. Это на 6,13% меньше средней цены в ноябре 2015 года. Ниже на Схеме 4 представлена динамика изменения средней цены квадратного метра на рынке первичного жилья в г. Иркутске, а в таблице 5 представлен перечень новостроек г. Иркутска.

Схема 4

Динамика изменения средней цены квадратного метра на рынке первичного жилья в г. Иркутске за 2014-2015 г.



Таблица 5

Сводная таблица по новостройкам г. Иркутска¹⁹

Объект	Район	Средняя цена	Квартир	Площадь
Байкальский Форт, ЖК	Ленинский	58697,72	61	3898,89
Бородина, 5б, жилой дом	Ленинский	43745,02	6	336,16
Иркутский дворик - 2 ЖК	Ленинский	37679,35	184	7408,77
Квартал, ЖК	Ленинский	52876,68	13	711,00
Мост ЖК	Ленинский	56586,96	46	2204,07
Новый век ЖК	Ленинский	54624,26	34	2094,55
Онегин ЖК	Ленинский	51906,00	96	5907,80
Пушкино, ЖК	Ленинский	50354,67	68	3726,00
Радищева, жилой дом	Правобережный	40000,00	46	2232,00
Радужный Микрорайон ЖК	Ленинский	43614,40	6	375,58
Родной берег, ЖК	Ленинский	50089,49	138	5062,40
Стрижи ЖК	Ленинский	42195,70	93	5683,30
Байкальский Форт, ЖК	Ленинский	58697,72	61	3898,89

¹⁷ см. Приложение к настоящему Отчету

¹⁸ см. п. 1.3. настоящего Отчета

¹⁹ на основании данных сайта: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2198/>

2.3.2. Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска

В декабре 2015 года средняя цена квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости Иркутска составляла 55 290,64 руб./кв.м. По сравнению со средним значением в ноябре 2015 года цена уменьшилась на 1,36%. Ниже на Схеме 5 представлена динамика изменения средней цены квадратного метра на вторичном рынке жилья в г. Иркутске за последние 12 месяцев.

Схема 5

Динамика изменения средней цены квадратного метра на вторичном рынке жилья в г. Иркутске за последние 12 месяцев



Почти во всех районах г. Иркутска отмечается снижение стоимости 1 кв. м. жилой недвижимости, так, в Свердловском районе стоимость 1 кв. м. снизилась на -1,97%, в Ленинском – на -1,82%, в Правобережном округе – на -2,03%.

В таблице 6 представлена средняя цена 1 кв.м. вторичного жилья, расположенного в разных районах г. Иркутска.

Таблица 6

Цена 1 кв.м. на вторичном рынке в разных районах г. Иркутска²⁰

Район	Деревянные (руб./кв.м.)	Кирпичные (руб./кв.м.)	Панельные (руб./кв.м.)	Все материалы (руб./кв.м.)
Ленинский	33 479,98	46 557,82	46 480,67	46 277,01
Ленинский	39 829,91	59 094,82	60 084,32	59 365,49
Правобережный	35 592,16	60 538,73	59 204,92	59 221,03
Ленинский	39 690,99	52 938,07	53 433,23	53 125,05
Все районы	36 664,08	56 023,59	54 851,70	55 290,64

Стоит отметить, что на цену объектов жилой недвижимости (квартир) влияют следующие факторы:

- месторасположение, в том числе внутри района;
- транспортная доступность;
- уровень отделочных работ и качество их выполнения;
- состояние объекта в целом;
- этаж расположения.

Также следует отметить, что Собственники, представляя объекты недвижимости на продажу, предполагают, что в результате общения с потенциальным Покупателем, возможен торг, и, как правило, от 3 до 4%²¹. Величина торга зависит от активности рынка, состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов

В п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015

²⁰ на основании данных сайта: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2138/>

²¹ Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»– М.: Русская деловая литература, 2014 г., стр. 62

г. указано: «Оценщик вправе самостоятельно определить необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В настоящем Отчете об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости – трехкомнатной квартиры, общей площадью 82,8 кв. м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, расположенной по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91, нами были использованы следующие подходы к оценке:

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому стоимость готового объекта не должна превышать альтернативных затрат на создание аналогичного (идентичного) объекта. Таким образом, для расчета объекта оценки в рамках затратного подхода необходимо получение земельного участка и возведение на нем объекта идентичного (аналогичного) оцениваемому. В связи с тем, что оцениваемым объектом является жилое помещение – трехкомнатная квартира, находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, то физически невозможно возведение объекта идентичного оцениваемому, что противоречит принципу замещения. На основании этого, нами было принято решение отказаться от использования методов затратного подхода в рамках этой работы.

2. *Сравнительный подход* совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

На рынке продажи жилых 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 нами использовался метод прямого сравнения продаж, так как, на наш взгляд, этот метод позволяет учесть практически все характеристики объекта оценки.

3. *Доходный подход* совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В связи с тем, что оцениваемым объектом является трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м. - функциональное назначение которой - **жилая недвижимость**, что не предусматривает коммерческое использование и получение дохода от ее эксплуатации, то на основании этого, нами было принято решение отказаться от использования методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

3.2. Оценка объекта сравнительным подходом

3.2.1. Выбор объектов-аналогов

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Нами проведен анализ рынка трехкомнатных квартир в домах, с сопоставимым годом постройки расположенных в Ленинском районе г. Иркутска, основные характеристики, которых совпадают с характеристиками объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 8. Все объекты-аналоги представляют собой трехкомнатные квартиры, характеризующиеся отдельно выделенной кухней и балконом.

Таблица 8

Характеристики объектов-аналогов

№	Дата	Цена, руб	Цена 1 кв.м, руб	Общая площадь кв.м.	Месторасположение	Уровень отделки	Этаж/ Этажность	Источник информации
1	21.12.2015	3 125 000	35 112	89	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана	черновой	5/9	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-89-m-59-et-494509191
2	08.01.2015	3 000 000	36 145	83	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Павла Красильникова	черновой	3/11	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-83-m-311-et-693101436
3	08.01.2015	3 200 000	35 556	90	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Розы Люксембург, д. 118/2	простой	8/16	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-90-m-816-et-688132030
4	19.12.2015	2 750 000	32 738	84	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Ярославского	черновой	6/17	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-84-m-617-et-699878584

3.2.2. Описание корректировок

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения объектов недвижимости, которые должны анализироваться в обязательном порядке. К ним относятся:

- вид объектов недвижимости;
- права собственности на недвижимость;
- условия продажи;
- состояние рынка данных объектов недвижимости;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- технические характеристики;
- экологические условия;
- характеристика использования объектов недвижимости;
- прочие компоненты стоимости объектов недвижимости.

Последовательность внесения корректировок и получение скорректированного результата:

1. **Процентные** корректировки всегда вносятся первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся **денежные** корректировки, последовательность которых не имеет значения.
3. Если корректировки на условия финансирования или на право собственности, рассчитаны как **абсолютные денежные**, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения **1 кв.м.**, сложившаяся по объектам-аналогам. Этот показатель был принят в качестве единицы сравнения в связи с тем, что на рынке жилой недвижимости, как правило, указывается цена и площадь квартиры, что позволяет сопоставлять различные по площади объекты.

3.2.2.2. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах

В данном случае при использовании сравнительного подхода для расчета справедливой стоимости объекта оценки ряд корректировок равен нулю, а именно:

1. **Корректировка на дату оценки.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют близкие даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату оценки нами не вносилась.
2. **Корректировка на месторасположение.** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Ленинском районе г. Иркутска, на основании этого корректировка на месторасположение нами не вносилась.
3. **Корректировка на группу капитальности.** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в домах первой группы капитальности, поэтому корректировка на группу капитальности нами не вносилась.
4. **Корректировка на этаж расположения.** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на первом этаже, поэтому корректировка на этаж расположения нами не вносилась.

3.2.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Далее к выбранным аналогам были внесены необходимые корректировки. При определении корректировок использовался метод парных продаж, который основан на сопоставлении объектов, предлагавшихся к продаже на рынке жилой недвижимости г. Иркутска или экспертный метод в случае невозможности применить математический аппарат для их расчета.

1. **Корректировка на торг.** В результате контактов с продавцами было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. Величина корректировки - понижающая, которая была определена на среднем уровне исходя из реальных скидок на рынке жилой недвижимости, и составляет **4%**²².
2. **Корректировка на уровень отделочных работ.** Объект оценки характеризуется простым уровнем отделочных работ, так же как объект-аналог №3, а объекты-аналоги № 1, № 2 и № 4,

²² см. п. 2.3.2 настоящего Отчета.

характеризуются черновым уровнем отделочных работ, на основании этого их цены были скорректированы. Величина корректировки на уровень отделочных работ была принята на уровне затрат на проведение отделочных работ соответствующего уровня на основании информации, предоставленной на сайте строительной компании «БайкалИнтерСтрой». Расчет корректировки на уровень отделочных работ представлен в таблице 9.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода представлен в таблице 9. Справедливая стоимость 1 кв.м. объекта оценки – трехкомнатной квартиры общей площадью 82,8 кв. м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, была определена как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

При расстановке удельных весов для каждого объекта-аналога нами был учтен ряд факторов, которые влияют на достоверность результатов:

- Близость по месторасположению;
- Близость по конструктиву;
- Близость по этажу расположения;
- Близость по состоянию отделочных работ.

Расчет удельных весов был выполнен по бальной системе соответствия каждого объекта-аналога вышеназванным факторам (характеристикам) в соответствии со следующей шкалой:

оптимально подходит	3 балла
средний уровень соответствия	2 балла
низкий уровень соответствия	1 балл

Определение удельных весов при расчете справедливой стоимости объекта оценки – трехкомнатной квартиры, общей площадью 82,8 кв. м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж) представлено в таблице 10.

Таблица 9

Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Наименование показателя	Трехкомнатная квартира, расположенная на 7 этаже 9-этажного жилого дома	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена, руб.		3 125 000	3 000 000	3 200 000	2 750 000
Дата		21.12.2015	21.12.2015	21.12.2015	21.12.2015
Общая площадь, кв.м.	82,8	89	83	90	84
Цена 1 кв.м., руб.		35 112	36 145	35 556	32 738
Необходимые корректировки					
Корректировка на торг					
Величина корректировки на торг, руб.		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		33 708	34 699	34 133	31 429
Расчет корректировки на уровень отделки					
Уровень отделки	простой	черновой	черновой	простой	черновой
Стоимость затрат на проведение отделочных работ, руб.	6 650	0	0	6 650	0
Величина корректировки на уровень отделочных работ, руб.		6 650	6 650	0	6 650
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	37 744	40 358	41 349	34 133	38 079
удельный вес		0,32	0,32	0,35	0,32
Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	3 125 215				

Таблица 10

Расчет удельных весов

Наименование	Трехкомнатная квартира расположенная на 7 этаже 9-этажного жилого дома	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
близость по месторасположению		3	3	3	3
близость по конструктиву		3	3	3	3
близость по этажу расположения		3	3	3	3
близость по уровню отделочных работ		2	2	3	2
итого	34	11	11	12	11

²³ <http://www.irk-stroy.ru/price.htm>.

удельный вес	0,32	0,32	0,35	0,32
--------------	------	------	------	------

В результате выполненных расчетов нами получена справедливая стоимость объекта оценки – трехкомнатной квартиры, общей площадью 82,8 кв.м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, принадлежащей Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенной по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91, по состоянию на дату оценки – 9 января 2016 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), в размере (округленно):

3 125 000 (Три миллиона сто двадцать пять тысяч) рублей.

4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что методы затратного и доходного подхода не применялись, то справедливая стоимость объекта оценки была определена сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж). Так как справедливая стоимость объекта оценки была определена только с использованием сравнительного подхода и в рамках этого подхода используется только метод прямого сравнения продаж, то при согласовании результатов оценки удельный вес соответствует 100%.

Таким образом, итоговая справедливая стоимость объекта оценки – трехкомнатной квартиры, общей площадью 82,8 кв.м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, принадлежащей Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенной по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91, по состоянию на дату оценки – 9 января 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений²⁴, составляет (округленно):

3 125 000 (Три миллиона сто двадцать пять тысяч) рублей.

Оценщик

 **Е.И. Филиппова**

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

 **Д.О. Филиппов**

²⁴ см. п. 1.8. настоящего Отчета.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь сделанными допущениями и принятыми ограничительными условиями, являются частью настоящего Отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета, владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг Оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. Оценщики лично произвели осмотр объекта оценки.

5. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1 и 2.- М.: Инфра-М, 1996г.
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.
3. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции.
8. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»– М.: Русская деловая литература, 2014 г.
9. Анисимов И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объекта при оценке недвижимости сравнительным подходом.// - Вопросы оценки. - № 1. – 2004. – С.2-8.
10. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 208 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»).
11. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА-М, 2003.- 233с. – (Серия «Высшее образование»).
12. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
13. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки справедливой стоимости методом сравнительного анализа. // - Вопросы оценки. - № 1. – 2002. – С.2-11.
14. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем. // Вопросы оценки. - № 4. – 2002. – С.30 -35.
15. Ковалев А.П. Взгляд на необходимость согласования результатов оценки с позиций теории ценообразования. // Вопросы оценки. - № 3. – 2002. – С. 40 - 42.
16. Куколева Е., Захарова М. Безрисковая ставка: возможные инструменты расчета в российских условиях.// Вопросы оценки. - № 2 2002, - С.2-10.
17. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объекта недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон.
18. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000. – 512с.
19. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющих в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете. - М.: Издательство «Энергия», 1971.
20. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 240с.
21. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.
22. Оценка справедливой стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
23. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.
24. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, - М.: 1990.
25. Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верхозина; - М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 238с.
26. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
27. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объекта недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003. – 109с.
28. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002г. – 352 с.

-
29. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., «Дело» 1995 г.
 30. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1996. – 272 с.
 31. Информационный бюллетень Управления государственной вневедомственной экспертизы ценообразования администрации Иркутской области «Индексы цен в строительстве».

6. ПРИЛОЖЕНИЕ

















Трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м.,
находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома,
расположенного по адресу: г. Иркутск, Ленинский район,
ул. Баумана, д. 214/1 , кв. 91

Дата осмотра 09.01.2016

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_89_m_59_et_494509191

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Квартиры Иркутск Иркутск

Все объявления в Иркутске Недвижимость Услуги Города Значения Новострой

Всего объявлений в Иркутске

3-к квартира, 89 м², 5/9 эт.

Рассчитать ипотеку в 10.26


Госпошлина всего 8476 рублей 27

Продайте квартиру быстрее!

- Привлечь покупателей
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Повысить цену услуг



Цена: 3 425 000 руб.

Агентство: Собственник

Контактное лицо: Наталья

☎ 8 914 898-98-02

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Иркутск

Адрес: р-н Ленинский, ул. Буянина, 216А/ДЗМ СДАН

Продать квартиру в новостройке
 3-к квартира 89 м² на 5 этаже 9-этажного многоквартирного дома

Продается 3-комнатная квартира в 9-этажном сейсмостойком доме по адресу: ул. Буянина, 216А. Материал: Чёрновая отделка, площадь квартир от 89.3 до 91.8 кв. м, этаж от 49.5 до 51 кв. м. Комнаты раздельные, санузел раздельный. Стеклопакеты, паркетная доска.

Цена от 37000 рублей/кв. м ДЗМ СДАН

Так же в продаже имеются 2-к комбинированные квартиры по 38000 рублей/кв. м и места на парковке, стоимость машиноместа 380 000 рублей.

Очень удобное расположение дома, рядом поликлиника, школа, детский сад, остановка в шаговой доступности, магазины.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_83_m_311_et_495101436

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Квартиры Иркутск Иркутск

Все объявления в Иркутске Недвижимость Услуги Города Значения Новострой

Всего объявлений в Иркутске

3-к квартира, 83 м², 3/11 эт.

Рассчитать ипотеку в 10.26

Госпошлина всего 7123 рублей 40

Продайте квартиру быстрее!

- Привлечь покупателей
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Повысить цену услуг



Цена: 3 000 000 руб.

Продавец: Эксперт

☎ 8 900 089-674-8

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Иркутск

Адрес: р-н Ленинский, Павла Красильникова, 219С

Продать квартиру
 3-к квартира 83 м² на 3 этаже 11-этажного кирпичного дома

3-комнатная квартира в новом доме в Ново-Ленинском районе (Ленинградский), 3 этаж 11-этажного кирпичного дома площадью 83 кв. м с двумя 10 кв. м, отдельная гардеробная, 3 балкона, панорамная отделка, стеклопакеты, радиаторы, электрические, подключено отопление, водоснабжение, залуцен лифт. Дом сдан, регистрируется право собственности. Ипотека Сбербанка под залог. Рядом ТЦ Европарк, гипермаркет Абсолют и Цетар, дет. садик школа № 53, бассейн.

Номер объявления: 495101436

Написать продавцу В избранное Помогите Поделиться

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_90_m_816_et_688132030

Объявления Магазины Поиск

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще

Квартiry

Все объявления в Иркутске Недвижимость Квартiry Подъём Земельные участки Ипотека

8 страниц Следующая

3-к квартира, 90 м², 8/16 эт.

Расселено 8 ноября в 14:04

Прозрачно: всего 228, сегодня 12

Продайте квартиру быстрее!

- Пополнить объявление
- Сделать VIP-объявление
- Вызвать объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь покупателей



Цена 3,200,000 руб.

Агентство Личный риэлтор на Avito с октября 2015

Контактное лицо Наталья Александровна
 +7 964 822-53-28

Город Иркутск

Адрес р-н Ленинский, Розы Люксембург ул, 118/2

Продать квартиру в новостройке
 3-к квартира 90 м² на 8 этаже 16-этажного кирпичного дома

Продается 3-комнатная квартира с раздельной планировкой. 90/50/10, санузел раздельный, лоджия - 6 кв. м. С ремонтом. Документы готовы, гривая продажа. Возможен торг.

Номер объявления: 688132030

Написать продавцу В избранное Показать отзывы Поделиться

Посмотреть объявления:

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_84_m_617_et_699878584

Объявления Магазины Поиск

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще

Квартiry

Все объявления в Иркутске Недвижимость Квартiry Подъём Земельные участки Ипотека

8 страниц Следующая

3-к квартира, 84 м², 6/17 эт.

Расселено 18 ноября в 15:18

Прозрачно: всего 121, сегодня 3

Продайте квартиру быстрее!

- Пополнить объявление
- Сделать VIP-объявление
- Вызвать объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь покупателей



Цена 3,200,000 руб.

Агентство Виктор
 +7 902 986 89-33

Город Иркутск

Адрес р-н Ленинский, ул. Ярославского, Стелла 2

Продать квартиру в новостройке ЖК «Дуга», Секция 2
 3-к квартира 84 м² на 6 этаже 17-этажного монолитного дома, тип участка: ДДУ
 ЖК Дуга

Продавец от Подриффина.
 Цена нового дома, чем у застройщика.
 Цена 35 т.р. за 1 кв.м. У застройщика - 40 т.р.
 Размер скидки 360 000 р.
 Ипотека с гос.поддержкой.
 2 кв.
 Площадь квартиры 73,48 кв.м. + балкон 7,26 кв.м. + балкон 4,74 кв.м. Общая площадь 84,48 кв.м. Расчетная площадь 78,45 кв.м.
 Завершение строительства на поэтапное в кв. 2015 г.
 Ремонт квартиры:
 - стены оштукатурены.


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 ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Дата выдачи: 26.01.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи квартиры от 16.01.2015 №135/ФЛ/БС
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Байкал Стар" от 20.11.2008, зарегистрированные Федеральной службой по
финансовым рынкам №1311-75409899 от 20.11.2008

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости "Байкал Стар", данные о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 38:36:000005:18248
Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 82,8 кв.м, этаж 7, адрес
(местонахождение) объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, ипотека в
силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
января 2015 года сделана запись регистрации № 38-38/001-38/001/038/2015-458/3


Государственный регистратор
(подпись, м.п.)

Ламанова Л. Ю.
38-38/001-38/001/038/2015-458/3

38 АЕ 682816

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
 (Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета	Наименование
Жилое здание	Жилое
Имя объекта учета	Квартира

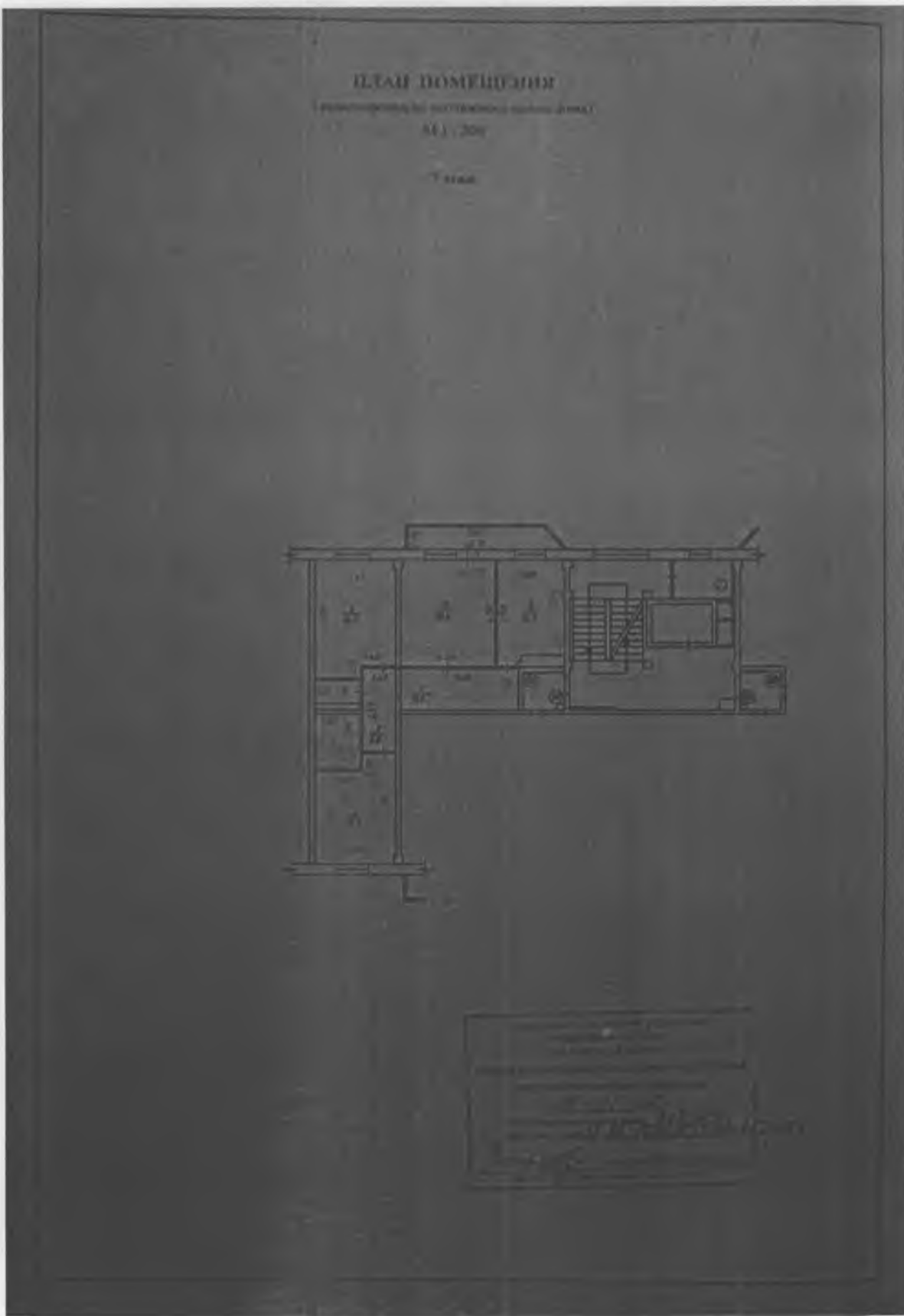
расположенного по адресу:

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район	Иркутск	
Муниципальный район	Тип	Город
Административный район города	наименование	Иркутск
Улицы (переулки, проезды и т.п.)	Тип	
	наименование	
Улица (переулки, проезды и т.п.)	Тип	Улица
	наименование	Баумана
Номер дома	214/1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера (дворца)	А	
Номер помещения (квартиры)	91	
Улица (переулки, проезды и т.п.)		

Почтовый индекс дома	5508
Регистрационный кадастровый номер	
Кадастровый номер земельного участка (для земельных участков)	58-01-0080301-001

Иркутск, 2011 г.





I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права для граждан – физические лица, индивидуальное предприятие, для юридических лиц – ОАО, ЗАО, ООО	Документы, подтверждающие право собственности, пользования, пользования	Дата выдачи документа
1	2	3	4
1	Казанский Муниципальный Район	Первоначальный акт №27/114/27 от 31.01.2011	1/2
2	Казанский Район Республики Татарстан		1/2

II. Уточнения для кадастровых номеров № 91

№ участка, кадастровый номер	№ участка	Назначение участка (целевое назначение, вид разрешенного использования и др.)	Целевое назначение участка (целевое назначение, вид разрешенного использования)	Площадь участка с учетом изъятий, исключений, территории, образуемой	Длина, площадь, кв.м		Площадь застройки, площадь, кв.м, площадь в границах (с учетом 3, кв. м)	Высота застройки по внутреннему объему / м	Губернатор Республики Татарстан	Примечания
					Объем и площадь застройки					
					кв.м	площадь				
1	1	Котлован	5,06*1,78	9,0	9,0	9,0	2,75			
2	2	Котлован	1,27*1,41	2,0	2,0	2,0				
3	3	Земля	4,78*1,88-2,02*0,79- 0,54*0,33	14,5	14,8	14,8				
4	4	Валы	2,76*1,95	4,6	4,6	4,6				
5	5	Тротуар	1,99*1,0	2,0	2,0	2,0				
6	6	Жилая	5,09*1,44-1,48*0,52- 0,34*0,31	16,7	16,7	16,7				
7	7	Жилая	4,58*1,08-0,35*0,1	14,5	14,5	14,5				
8	8	Жилая	4,38*1,46-0,36*0,31- 2,09*0,39-0,29*0,16	12,3	12,7	12,3				
		Всего:	11,02*1,71+5,87*0,2	4,7		4,7				
		Итого по объектам:		82,7	82,5	82,8	4,7			

III. Технические условия обременения

Типовые условия: А Год окончания строительства здания: 2011
 Количество, тип и назначение помещений: 9
 Количество, тип помещений и общая площадь помещений: 1
 Численность жильцов: 3*
 Тип и номер этажа размещения квартиры: 1

Помещения, конструктивные элементы		Список материалов, конструктивных элементов, отделки и прорезей
1. Наружные стены (панельная)		из кирпича, бетона и блоков
2. Перегородки (панельная)		керамический, гипсовый и железобетон
3. Перегородки (кирпичная)		кирпичная
4. Полы	в жилых комнатах	линолеум
	в кухне	линолеум
	в ванной	керамическая плитка
	в других помещениях квартиры	линолеум
5. Потолки	в жилых	пластиковый спондикут
	в других	металлический, деревянный
6. Отделка стен	в жилых комнатах	штукатурка, обои
	в кухне	штукатурка, обои, покраска
	в ванной	штукатурка, покраска
	в других помещениях квартиры	штукатурка, обои
7. Отделка потолка	в жилых комнатах	штукатурка, побелка
	в кухне	штукатурка, побелка
	в ванной	штукатурка, побелка
	в других помещениях квартиры	штукатурка, побелка
8. Вид отливов		штукатурка, побелка
9. Наличие		штукатурка, побелка
	водоснабжения	есть
	электроснабжения (тип проводки)	есть
	канализации	есть
	отопления (тип системы)	есть
	вентиляции	есть
	кабельной разводки	есть
	телефона	
	лифта	
	интернет	есть
	акустический	есть
	вентиляция	есть
	отопление	есть
	и др. услуги	есть

IV. Суммарная Помещения (тип объекта) *этаж

Площадь помещений в соответствии с проектом: 1011 1 297 250
 или миллион сто девяносто семь тысяч девятьсот пятьдесят рублей

5. Примечания



Генеральный директор
 [Имя]
 [Подпись]



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 мая 2008 года
дата включения в реестр

2105
№ согласно реестру

Филиппов Дмитрий Олегович

Паспорт 2503 778497, выдан Свердловским РУВД г. Иркутск 10.05.2003 г.,
подразделения 382-003, зарегистрирован: г. Иркутск, ул. Демонтина,
д. 33, кв. 12

является членом

Некоммерческого партнерства

«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н. Вабичева





Некоммерческое партнерство
 «Саморегулируемая межрегиональная
 ассоциация специалистов-оценщиков»
 № 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
 реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 марта 2008 года
 дата включения в реестр

3104
 № согласно реестру

Филиппова Евгения Игоревна

Паспорт 2503 778496, выдан Свердловским РОВД г. Иркутска 10.05.2003 г.,
 код подразделения 382 003, зарегистрирована: г. Иркутск, ул. Ломоносова,
 д. 9, кв. 41

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»

Генеральный директор
 НП «СМАОС»



Н.Н. Вабичева



Ренессанс [®] ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:	014-PII 243260/2015
СТРАХОВЩИК:	ООО «Группа Ренессанс Страхование» Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22 Лицензия ФССН РФ № 128477 от 13.02.2006
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Филиппов Дмитрий Олегович паспорт серии 2512, № 772430, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Слюдянском районе г. Иркутска, 16.11.2012 г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):	с «17» января 2015 года по «16» января 2016 года. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/и вред третьим лицам, имел место после «17» января 2015 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после (0) часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее (0) часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/и третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: - заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; - иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием: 1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю; 2) расходы Страхователя, связанные с извлечением стоимости оказанных услуг, шмелей на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	11 100,00 (Одиннадцать тысяч сто) рублей. Страховая премия подлежит оплате Филипповым Д.О. единовременным платежом в срок до «17» января 2015 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Новосибирске «12» января 2015 года.

СТРАХОВЩИК:
ООО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика: _____ И.Е.Х./
уполномоченный директор / Директор / Руководитель филиала ООО «Группа Ренессанс Страхование» (свидетельство № 1014/1558 от 26.11.2014 г.)
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

_____ Филиппов Д.О.
Копия
ООО «ДЕСОФ-КОНСАЛТИНГ»
Директор Филиппов Д.О.

Ренессанс
страхование

ДОГОВОР (ПОЛИС)

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 014-PII 243261/2015

СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, г. Москва, Дербяевская набережная, д. 7, стр. 22
Лицензия ФССН РФ С № 128477 от 13.02.2008

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филиппова Евгения Игоревна
паспорт серии 2512, № 702169, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Свердловском районе г. Иркутск, 29.05.2012г.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «17» января 2015 года по «16» января 2016 года.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере в сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или вред третьим лицам, имели место после «17» января 2015 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) (ООО) «Группа Ренессанс Страхование» утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис) Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный наступившим и законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДПРИОБРЕТАТЕЛИ: Выгодприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп 11.2.1 Правил страхования.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известиям на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, замечкой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 11 100,00 (Одиннадцать тысяч сто) рублей.
Страховая премия подлежит оплате Филипповой Е.И. единовременным платежом в срок до «17» января 2015 года.

СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование»
От Страховщика: _____ Л.Е.А.
управляющий директор «Девсоф-Консалтинг» и Новосибирск ООО «Группа Ренессанс Страхование» Договор № 2014/258 от 26.12.2014г.
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филиппова Е.И.
_____ Филиппова Е.И.





СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г
Дата выдачи

0109
номер

Настоящий сертификат выдан в том, что

ООО «Десоф-Консалтинг»
ИНН 3809078765

Соответствует требованиям статьи 15.1
Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
(ред. от 17.07.09 с изм. от 18.07.09)

Ю.В. Усова

Генеральный директор СМАО



ООО Десоф-Консалтинг
Директор

ПОЛИС № 4891R/776/00013/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4891R/776/00013/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес: 664047, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Советская, 96

Нерезидент

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

Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 (сто миллионов рублей), 00 коп. Лимит ответственности не установлен

Франшиза: нет

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования: 02 ноября 2015 по 01 ноября 2016

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "02" ноября 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут "01" ноября 2016 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за счет средств, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «02» ноября 2015г. по «01» ноября 2016 г.

Страховщик:

Ф.И.О. _____

На основании _____

Страхователь:

Место и дата выдачи полиса:

г. Иркутск 02.11.2015г.

КО
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов Д.О.

Принято и прогумеровано
Дата: 01.06.2014
Генеральный директор
ООО «Десоль-Консалтинг»
П.О. Филиппов

