

# ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «Десоф-Консалтинг»

\_\_\_\_\_  
Филиппов Д.О.

Дата составления Отчета:  
«9» января 2016 г.

## ОТЧЁТ № 16-03

об оценке справедливой стоимости оценка трехкомнатной квартиры, общей площадью 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома, принадлежащей Владелецам 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, Октябрьский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60

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**

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>3</b>
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 .....	13
<b>2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>15</b>
2.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за 2015 год .....	15
2.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Иркутской области .....	15
2.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....	15
2.4. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска .....	15
2.5. Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска .....	15
<b>3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>21</b>
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 .....	22
3.2.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода .....	23
<b>4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>25</b>
<b>5. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>26</b>
<b>6. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>27</b>
<b>7. ПРИЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>29</b>

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки:</b>	трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв. м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома
<b>Адрес объекта оценки:</b>	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60
<b>Собственник объекта оценки:</b>	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
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации</b>	трехкомнатная квартира, находящаяся на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома, общей площадью 78,9 кв. м.
<b>Характеристики объекта оценки:</b>	
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки:</b>	право собственности
<b>Сведения об обременении объекта оценки:</b>	На основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 682743 от 22.01.15 г., предоставленного Заказчиком, выявлено ограничение (обременение) права – ипотека в силу закона, доверительное управление
<b>Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:</b>	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
<b>Цель оценки:</b>	определение справедливой стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» <sup>1</sup>
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:</b>	итоговая величина справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщиков, не может быть использована для иных целей
<b>Вид стоимости:</b>	справедливая стоимость
<b>Дата оценки:</b>	9 января 2016 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	9 января 2016 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	9 января 2016 г.
<b>Сделанные допущения и ограничительные условия:</b>	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

<b>Основание для проведения оценки:</b>	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
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;</li> <li>Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 297 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 298 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 299 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ</li> </ul>

<sup>1</sup> связанные с этим ограничения отсутствуют.

	от 25 сентября 2014 г.;
	• Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся <u>обязательными</u> <sup>2</sup> к применению при осуществлении оценочной деятельности.

## 1.3. Сведения о Заказчике

<b>Организационно-правовая форма Заказчика:</b>	Открытое акционерное общество
<b>Полное наименование Заказчика:</b>	Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
<b>Юридические реквизиты Заказчика:</b>	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:	
<b>Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
<b>Полное наименование организации:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1033801025246
<b>Дата присвоения ОГРН:</b>	10 февраля 2003 г.
<b>Местонахождения организации:</b>	г. Иркутск, ул. Советская, 96
<b>Реквизиты страхового полиса:</b>	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:	
<b>Филиппов Дмитрий Олегович</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104;</li> <li>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;</li> </ul> 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
<b>Филиппова Евгения Игоревна</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104;</li> <li>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;</li> </ul>

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

	Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. 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 подготовке 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

10. 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 78,9 кв. м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома	
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60	
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 78,9 кв. м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома	Сравнительный подход:	4 112 415 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая справедливая стоимость:	4 112 415 рублей
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений <sup>3</sup> (округленно):	4 112 000 (Четыре миллиона сто двенадцать 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 оценки<sup>4</sup>.

**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 сооружения<sup>5</sup>.

**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.

<sup>3</sup> см. п. 1.8. настоящего Отчета.

<sup>4</sup> 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)

<sup>5</sup> ГК РФ (ст. 130).

**Специализированная недвижимость** – недвижимость, которая в силу своего специального 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:

$$C = CЗУ + (ЗВ(ЗЗ) - И),$$

где **CЗУ** – 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 корректировок<sup>6</sup>.

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 технологий<sup>7</sup>.

**Затраты на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки<sup>8</sup>.

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:

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

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

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



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

### 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 09.01.2016 г. к нему.
4. В соответствии с Заданием на оценку – Приложением № 1 к Договору на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 58 от 09.01.2016 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 № 682743 от 22.01.15;
2. Копия Технического паспорт жилого помещения (квартиры) № 60 в доме № 107 Б по ул. Декабрьских событий Правобережного округа г. Иркутска, составленный по состоянию на 27 мая 2002 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, предоставлены в полном объеме. Копии всех документов, используемых Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

#### **1.12. Описание объекта оценки**

Объектом оценки является – трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв.м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома, принадлежащая Владелецам 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, Октябрьский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60.

Объект оценки расположен в Октябрьском районе г. Иркутска, который находится на правом берегу р. Ангара. Октябрьский район образован 21 марта 1941 года на основании Указа Президиума Верховного Совета РСФСР. Именовался он в то время Сталинским районом и включал в себя часть территории нынешнего Правобережного округа с предместьями Марата и Рабочее, а также нагорную часть города. В Сталинском районе были расположены гидро- и аэропорты, промышленные и

транспортные предприятия, научно-исследовательские учреждения, высшие и средние специальные заведения. В 1940 году городскими властями разработан план строительства и благоустройства г. Иркутска. В соответствии с ним, в 1941 году в районе планировалась прокладка трамвайной линии, строительство комбинатов бытового обслуживания, а так же озеленение и благоустройство улиц и скверов. Осуществление этих планов пришлось перенести на послевоенное время. В 50-е годы Сталинский район растет и меняет свой облик. На его территории строятся новые заводы и мастерские, модернизируются старые предприятия: завод карданных валов, завод «Эталон», кондитерская и трикотажная фабрики. В 1961 году район был переименован в Октябрьский. Дважды он стал победителем Всесоюзного социалистического соревнования. 60-е годы оставили на карте района целые кварталы новых благоустроенных домов, микрорайоны - Байкальский и Солнечный. В 90-е годы в округе появились известные не только в городе, но и за его пределами «Сибэкспоцентр», «Байкалбизнесцентр» и Диагностический медицинский центр, деятельность которых – своеобразный эталон работы XXI века. Ниже на Схеме 1 представлено месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска<sup>9</sup>.

Схема 1

#### Месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска



Жилой дом, в котором находится объект оценки, расположен в Октябрьском районе г. Иркутска. Окружение оцениваемого объекта представлено жилыми домами многоэтажной застройки, административными зданиями и гаражными кооперативами, так же рядом находится детские сады № 68 и № 147, средние образовательные школы № 9 и № 21. Ближайшей остановкой общественного транспорта является остановка «Площадь Декабристов», через которую проходит достаточное количество как коммерческого, так и личного автотранспорта. На Схеме 2 представлено месторасположение объекта оценки внутри Октябрьского района г. Иркутска.<sup>10</sup>

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

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

Схема 2

**Месторасположение объекта оценки внутри Октябрьского района г. Иркутска**

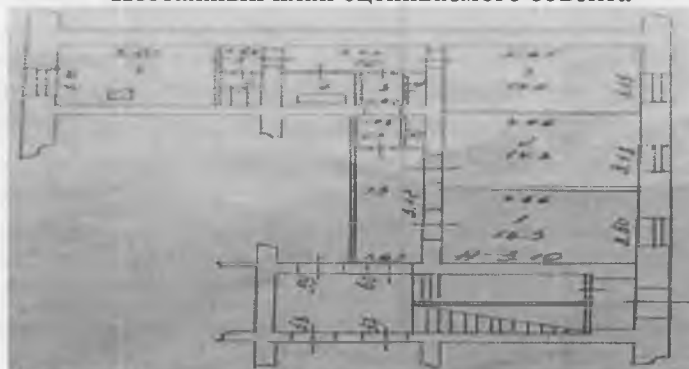
Оцениваемая квартира находится в доме 1957 года постройки. Состояние фасада по результатам визуального осмотра – удовлетворительное. Физический износ дома, согласно данным Технического паспорта на оцениваемый объект, составленного по состоянию на 27 мая 2002 г., составляет 31%. Состояние подъезда по данным визуального осмотра - удовлетворительное.

Оцениваемым объектом является трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв.м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома, состояние которой может быть охарактеризовано как хорошее. В помещениях квартиры выполнены следующие ремонтные работы:

- в жилых комнатах: (№ на поэтажном плане 1, 2, 3), в коридорах (№ на поэтажном плане 5, 8, 10, 11, 13) – частичная оклейка стен обоями, укладка линолеума на полу, побелку потолков;
- на кухне (№ на поэтажном плане 4) – частичная оклейка стен обоями, частичное устройство на стенах кафельной плитки, частичная побелка стен, окраска пола, побелка потолков;
- в ванной комнате и сан. узле (№ на поэтажном плане 7 и 6 соответственно) – устройство кафельной плитки на стенах и на полу и побелка потолков.

Уровень отделки – простой, стоит отметить, что в помещениях оцениваемого объекта требуется проведение косметического ремонта. Оцениваемый объект представляет собой квартиру с раздельной планировкой ванной комнаты и сан. узла, с отдельно выделенной кухней, без балкона. Поэтажный план оцениваемого объекта представлен на Схеме 3.

Схема 3

**Поэтажный план оцениваемого объекта<sup>11</sup>**

<sup>11</sup> на основании данных Технического паспорта на жилое помещение (квартиру), составленного по состоянию на 27 мая 2002 г., предоставленного заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету)



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 осмотра<sup>12</sup> 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 1 этаже 4-этажного кирпичного дома, по адресу: г. Иркутск, Правобережный округ, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60**

Наименование	Показатель
Год постройки	1957
Кадастровый (или условный) номер	38:36:010000:00:4-140-1076/Б:60
Этажность дома	4
Этаж расположения	1
Литер	Б
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м., в том числе:	78,9
жилая, кв.м.	45,7
подсобная, кв.м.	33,2
Площадь кухни, кв.м.	10,5
Высота по внутреннему обмеру, м.	3,1
Стены	кирпичные
Перегородки	деревянные
Перекрытия	железобетонные
Оконные проемы	пластиковые
Дверные проемы	металлическая входная, деревянные
Полы	
в жилых комнатах:	линолеум
на кухне:	краска
в ванной комнате и сан. узле:	кафельная плитка
в коридорах:	линолеум
Отделка стен	
в жилых комнатах:	обои
на кухне:	обои, кафельная плитка, побелка
в ванной комнате и сан. узле:	кафельная плитка
в коридорах:	обои
Отделка потолков	
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, телефон

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
трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв. м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60	Договор купли-продажи квартиры от 16.01.15 № 134/ФЛ/БС Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.08, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам № 1311-	Свидетельство о государственной регистрации права 38 АЕ № 682743 от 22.01.15

<sup>12</sup> см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.



75409899 от 20.11.08

**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 документов<sup>13</sup> 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.

Закключение 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 кирпичного дома (улучшения) рассматриваются следующие моменты:

1. **Физическая возможность использования.** Объект оценки представляет собой трехкомнатную квартиру, общей площадью 78,9 кв. м., находящуюся на 1 этаже 4-этажного кирпичного 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 документов<sup>14</sup>, 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 кирпичного 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.

<sup>13</sup> см. п. 1.9. настоящего Отчета.

<sup>14</sup> см. Приложение к настоящему Отчету

## 2.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь – май 2015 года<sup>15</sup>

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%).

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
--	----------	----------

<sup>15</sup> 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>

	январь	январь-май	апрель	май	ай (с искл. сезон. календ. 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 до 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 13,3 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**

	Янв-15	Фев-15	Март-15	Апр-15	Май-15
<b>Производство – всего</b>	-2,1	-0,8	0,3	-1,6	-0,6
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-0,8	-0,6	0,1	-0,4	-0,1
<b>Обрабатывающее производство</b>	-2,2	-0,8	-7,4	-2,1	-0,7
<b>Производство и распределение электроэнергии, газа и воды</b>	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 области<sup>16</sup>**

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%;
- 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

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

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 78,9 кв. м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного кирпичного 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, Октябрьский район, ул. Декабристов Событий, д. 107 Б, кв. 60.

На основании данных представленных документов<sup>17</sup>, объект оценки имеет разрешенное использование: жилое помещение, на основании этого и с учетом анализа наиболее эффективного использования<sup>18</sup>, 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.

<sup>17</sup> см. Приложение к настоящему Отчету

<sup>18</sup> см. п. 1.1.1. настоящего Отчета



### 2.3.1. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска

По данным Интернет-сайта [www.realtyvision.ru](http://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. Иркутска<sup>19</sup>**

Объект	Район	Средняя цена	Квартир	Площадь
Байкальский Форт, ЖК	Октябрьский	58697,72	61	3898,89
Бородина, 56, жилой дом	Октябрьский	43745,02	6	336,16
Иркутский дворик - 2 ЖК	Октябрьский	37679,35	184	7408,77
Квартал, ЖК	Октябрьский	52876,68	13	711,00
Мост ЖК	Октябрьский	56586,96	46	2204,07
Новый век ЖК	Октябрьский	54624,26	34	2094,55
Онегин ЖК	Октябрьский	51906,00	96	5907,80
Пушкино, ЖК	Октябрьский	50354,67	68	3726,00
Радищева, жилой дом	Правобережный	40000,00	46	2232,00
Радужный Микрорайон ЖК	Октябрьский	43614,40	6	375,58
Родной берег, ЖК	Октябрьский	50089,49	138	5062,40
Стрижи ЖК	Октябрьский	42195,70	93	5683,30
Байкальский Форт, ЖК	Октябрьский	58697,72	61	3898,89

### 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**



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



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. Иркутска<sup>20</sup>**

Район	Деревянные (руб./кв.м.)	Кирпичные (руб./кв.м.)	Панельные (руб./кв.м.)	Все материалы (руб./кв.м.)
Октябрьский	33 479,98	46 557,82	46 480,67	46 277,01
Октябрьский	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
Октябрьский	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

Так же следует отметить, что Собственники, представляя объекты недвижимости на продажу, предполагают, что в результате общения с потенциальным Покупателем, возможен торг, и, как правило, от 10 до 20 %.

Величина торга зависит от состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах и определена на основании бесед с представителями риелторских компаний г. Иркутска. Результат проведенного анализа представлен в таблице 8.

Таблица 7

№	Дата разговора	Название агентства	Имя риелтора	Номер телефона	Минимальный уровень торга, %	Максимальный уровень торга, %
1	15.12.2015	Этажи, Федеральная риелторская компания	Аркадий	480-580	10	18
2	15.12.2015	АВАЛОН, ООО, федеральная риелторская компания	Анна	64-94-90	12	18
3	15.12.2015	Мизль, ОАО, центр юридических и риелторских услуг	Ирина Александровна	749-210	13	20

### 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 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 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома, расположенной по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60, 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 1 этаже 4-этажного кирпичного 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,

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

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 78,9 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 Октябрьском 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.

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	06.12.201	4 650 000	58 125	80	г. Иркутск, Октябрьский район,	повышенный	4/5	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-80-m-45-et-623243782">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-80-m-45-et-623243782</a>
2	09.01.201	7 500 000	64 655	116	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Красноказачья	повышенный	3/5	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-116-m-35-et-709004318">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-116-m-35-et-709004318</a>
3	12.12.201	5 000 000	67 568	74	г. Иркутск, Октябрьский район,	простой	4/5	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-74-m-45-et-701992591">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-74-m-45-et-701992591</a>
4	10.11.201	4 600 000	64 789	71	г. Иркутск, Октябрьский район,	простой	4/5	<a href="http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-136417676">http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-136417676</a>

#### 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 Октябрьском 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.

### 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 **15%**<sup>21</sup>.
2. **Корректировка на класс отделки.** На основании визуального осмотра класс внутренней отделки объекта оценки – требует ремонта, а все объекты-аналоги характеризуются другим классом отделки. Величина корректировки была принята на основании данных сайта <http://www.instocenka.ru> и представлена в таблице 9.

ВЕЛИЧИНА КОРРЕКТИРОВОК НА КЛАСС ОТДЕЛКИ

Объект оценки	Объекты-аналоги					
	Класс отделки	DeLuxe	Улучшенная	Эконом	Требует ремонта	Черновая отделка
	DeLuxe	0,0%	5,26%	11,11%	25,00%	33,33%
	Улучшенная	-5,00%	0,0%	5,56%	18,75%	26,67%
	Эконом	-10,00%	-5,26%	0,0%	12,50%	20,00%
	Требует ремонта	-20,00%	-15,79%	-11,11%	0,0%	6,67%
	Черновая отделка	-25,00%	-21,05%	-16,67%	-6,25%	0,0%

Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода представлен в таблице 9. Справедливая стоимость 1 кв.м. объекта оценки – трехкомнатной квартиры, общей площадью 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-этажного кирпичного 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.

<sup>21</sup> см. п. 2.3.2 настоящего Отчета.

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 78,9 кв. м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного кирпичного 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 1 этаже 4-этажного кирпичного дома	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена, руб.		4 650 000	7 500 000	5 000 000	4 600 000
Дата		06.12.2015	06.12.2015	06.12.2015	06.12.2015
Общая площадь, кв.м.	78,9	80	116	74	71
Цена 1 кв.м., руб.		58 125	64 655	67 568	64 789
<b>Необходимые корректировки</b>					
<b>Корректировка на торг</b>					
Величина корректировки на торг, руб.		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		54 638	60 776	63 514	60 901
<b>Расчет корректировки на уровень отделки</b>					
Уровень отделки	требуется проведение косметического ремонта	повышенный	повышенный	простой	простой
Величина корректировки на уровень отделочных работ, руб.		-15,79%	-15,79%	-11,11%	-11,11%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	52 122	46 010	51 179	56 457	54 135
удельный вес		0,24	0,24	0,26	0,26
Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	4 112 415				

Таблица 10

**Расчет удельных весов**

Наименование	Трехкомнатная квартира расположенная на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
близость по месторасположению		3	3	3	3
близость по конструктиву		2	2	2	2
близость по этажу расположения		3	3	3	3
близость по уровню отделочных работ		1	1	2	2
итого	38	9	9	10	10
удельный вес		0,24	0,24	0,26	0,26

В результате выполненных расчетов нами получена справедливая стоимость объекта оценки – трехкомнатной квартиры, общей площадью 78,9 кв.м., находящейся на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома, принадлежащей Владелецам 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, Октябрьский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60, по состоянию на дату оценки – 9 января 2016 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), в размере (округленно):

4 112 000 (Четыре миллиона сто двенадцать 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 78,9 кв.м., находящейся на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома, принадлежащей Владелецам 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, Октябрьский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60, по состоянию на дату оценки – 9 января 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений<sup>22</sup>, составляет (округленно):

4 112 000 (Четыре миллиона сто двенадцать тысяч) рублей.

Оценщик

  
Е.И. Филиппова

Генеральный директор  
ООО «Десоф-Консалтинг»



Д.О. Филиппов

<sup>22</sup> 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, имеющихся 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 Лтд» 1995 г.
  30. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1996. – 272с.
  31. Информационный бюллетень Управления государственной вневедомственной экспертизы ценообразования администрации Иркутской области «Индексы цен в строительстве».

## 6. ПРИЛОЖЕНИЕ

















Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,9 кв. м.,  
находящаяся в составе 4-этажного кирпичного дома,  
расположенного по адресу: г. Владивосток, Октябрьский район,  
ул. Дзержинского, д. 107, кв. 60

осмотра 09.01.2010

**Объявление** | **Материал** | **Голосить**

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги Сделки... **Найти объявление**

Всё объявления в Иркутске | Недвижимость | Квартиры | Простая | 3-комнатные | Новостройки | Назад | Следующий

## 3-к квартира, 85 м², 10/13 эт.

Размещено вчера в 23:17 и X | Разместителю | Звонить | Показать объявление

Просмотреть фото 362, скачать 17

**Продайте квартиру быстрее!**

- Генерировать объявление
- Создать VIP-объявление
- Звонить объявлению
- Показать объявление в рекламе
- Принять заявку от покупателя

**Хотите большего?**

- Привлечь покупателей

**Цена:** 4 700 000 руб.

Предложить	Ссылка
☎ +7 900 112-61-11	
Подключите сервис просмотра, что бы видеть это объявление на Avito	
Город	Иркутск
Адрес	р-н Сибирский, Бетонный Избирательный 197/3

**Продать квартиру в новостройке**

3-х квартира 85 кв.м из 10 этажа! Чистовое внутреннее здание

Продается 3-комнатная квартира в ЖК "Прибыльское" застройщик АОС Новый Город. 16 лет строит для Иркутск! Жилищный комплекс находится в самом экологически чистом, постепенно развивающемся районе города Иркутска - на берегу реки Ангары! Данный дом отличается качественными технологичными строительными материалами, за счет чего отлично утепленный. Отличные шумоизоляция, вентиляция!

ЖК "Прибыльское" расположено в экологически чистом месте города на берегу, рядом места для отдыха, прогулки, рыбалки и активного отдыха. Квартира:

- ЖК "Прибыльское" удобен во всем!!! В торговые центры, детские сады, школы раннего развития, детские бассейны, стадион тираского бокса, фитнес-залы, салоны красоты, развлекательный. В 5-15 минутных шагов к детским садикам, развитая транспортная система.
- Стены, штукатурка, лагунная обоя.
- Полотенно-штукатурка, шпатлевка.
- Полы французская ламинату
- Пластиковые окна
- Межкомнатные двери
- Санузел раздельный, раскладной, ванная, душевая кабинка, унитаз. Разводка воды

Аренда транспорта в 4 минуты от дома есть в гараже!!

Собственность, документы готовы, подойдет под ипотеку!!!!

Не упустите свой шанс!!!!

Реальному покупателю реальную цену!!!!

Номер объявления: 927834295

В избранное | Подписаться | Поделиться

00000000

[https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_70\\_m\\_59\\_et\\_472900935](https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_59_et_472900935)

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация



Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Пополнить баланс

Квартиры

Иркутск

Найти

Все объявления в Иркутске Недвижимость Квартиры Продажи 3-комнатные Новостройки

Назад Следующие

## 3-к квартира, 70 м², 5/9 эт.

Размещено 30 декабря в 12:54. [И X Редактировать историю, добавить объявление](#)

Просмотров всего 456, сегодня 2



Продайте квартиру быстрее!

[Премии-размещение](#) [ОК](#)[Ссылка VIP-объявлению](#)[Выслать объявление](#)[Поместить объявление в поиске](#)

Хотите большего?

[Применить платный инструмент](#) [ОК](#)

Цена 5 000 000 руб.

Агентство Татьяна

8 900 100 72 48

Пожалуйста, свяжитесь с продавцом, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Иркутск

Адрес р-н Октябрьский, Полёнова 19

Продам квартиру в новостройке

3-к квартира 70 м² на 5 этаже 9-этажного кирпичного дома

Продам трехкомнатную квартиру на Ул. Полёнова, в шаговой доступности от центра города. Комнаты раздельные, санузел совмещенный, застекленный, телевизор, кондиционер, балкон. Сделан ремонт, в ванной и на кухне кафель, кухня 14 кв.м. в коридоре большой встроенный шкаф. Удобный и просторный двор, рядом магазины, дет. сад, школа.

Номер объявления 472900935

В избранное Пожаловаться Поделиться



Похожие объявления



3-к квартира, 61 м²

р-н Свердловский

4 550 000 р.

3-к квартира, 81 м²

Советский ул. 178-2

р-н Октябрьский

5 900 000 р.

3-к квартира, 63 м²

Верхняя Набережная

р-н Октябрьский

4 700 000 р.

3-к квартира, 82 м²

ул. Клары Цеткин, д. 2

р-н Свердловский

4 500 000 р.

3-к квартира, 88 м²

Дальнезаводская ул.

р-н Октябрьский

5 100 000 р.

www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ii-kutsk-144436418

Найдите свое идеальное жилье

Заметки и избранное Автопоиск Размещение объявлений Выборы

Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика Статистика

Новостройка на продажу > Иркутская область > Иркутск > Номер в каталоге 144436418

4 600 000 руб. **3-комнатная квартира на продажу**  
Демидовича Событий ул. 1055, Иркутск, Иркутская область  
Иркутск

В избранное

**3-я квартира, 71 м², 3/5 эт.**

Продается 3-комнатная квартира ул. Демидовича Событий 1055. 3 этаж общей площадью 78 кв.м. комнаты 16,8-14,1-14,2 кв.м. кухня 10 кв.м. большой коридор. Состояние отличное. Дом Сталинской постройки, высокие потолки, теплые стены, перекрытия железобетонные. Очень хороший район, тихий двор, окна на три стороны дома. Рядом есть все: общественный транспорт, магазины. Своя парковка (около 10 мест). Школа № 6, парк для прогулок.

Создать заметку об этом предложении

**Информация о предложении**

Цена: 4 600 000 руб.  
Цена за м²: 64 789 руб.  
Тип: Квартира  
Адрес: 3  
Материал отделки: Кирпич

**Расположение**

Демидовича Событий ул. 1055, Иркутск, Иркутская область

Эта предложение Паспорт предложение

Контакты  
Резюме  
Готовит документы 3 нед.  
Оформление сделки 11

Показать номер

Ваше имя  
Ваша фамилия  
Ваш телефон

Напишите комментарий к этому объявлению (максимум 200 символов)

Отправить

Отправить комментарий, вы принимаете условия использования сервиса

Регистрация

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт



[https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_116\\_m\\_35\\_et\\_709004318](https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_116_m_35_et_709004318)

Вход в регистрацию

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще

Квартиры Иркутск Найти

Все объявления в Иркутске Недвижимость Квартиры Продам 3-комнатные Вторичка В каталог Следующие

**3-к квартира, 116 м², 3/5 эт.**  
Размещено 10 января в 11:52. [✕](#) [Редактировать](#) [Закрыть](#) [Поднять](#) [Объявление](#)

Просмотров всего: 758, сегодня: 10

**Продайте квартиру быстрее!**

- Привлечь внимание [еще](#)
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Привлечь гостя [еще](#)



**Цена:** **1 800 000 руб.**

**Пешеход:** **Степан**  
☎ 8 900 066-63-66 @ Написать сообщение

Попытка скрыть продажу: что вы знаете это объявление на Avito

**Город:** Иркутск  
**Адрес:** р-н Октябрьский, Краснознаменная ул. 105

**Продам квартиру**  
3-к квартира 116 м² на 3 этаже 5-этажного кирпичного дома  
Звонить с 16:00 до 23:00, график работы в выходы

В квартире 3 комнаты и просторная с угловой (студия 37 кв м) (возможен перенос кухни в комнату 14,6 кв м) 2 санузла (9 кв м и 2,3 кв м), 2 кладовки  
В собственности более 10 лет

Квартира расположена в шаговой доступности от всей необходимой инфраструктуры:  
-остановки "Танки" и "Площадь degliристов" (трамвай "роллинбус", автобус, маршрутное такси);  
-4 супермаркета;  
-3 школы (21, 14 и 6);  
-2 детских сада;  
-детская поликлиника с бассейном;  
-Иванов-Матвеевская детская больница;  
-кинотеатры;  
-несколько кафе;  
-детский культурный центр;  
-2 автозаправки;  
-автопарк;  
-детский садик;  
-СОО "Торбачи";  
-парк "Усадьба Сукина";  
-детско-спортивный клуб

За отдельную плату представим гараж 300 метров от дома (1 100 000 руб) б/н4 комнаты, тех этаж, подвал!

  
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 ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Дати выдачи:** 22.01.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи квартиры от 16.01.2015 №134/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:** 38:36:000020:9329

**Объект права:** Квартира, назначение: жилое, площадь 78,9 кв.м., этаж: 1, адрес  
(местонахождение) объекта: Иркутская область, Иркутск г., Декабрьских Событий ул., д.107Б,  
кв.60

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

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22"  
января 2015 года сделана запись регистрации № 38-38/001-38/001/038/2015-452/4



Государственный регистратор  
(подпись, и.п.)

Бубеева С. И.

38-38/001-38/001/038/2015-452/4

38 АЕ 682743

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 22.01.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Бубеева С. И.

Кадастровый номер: 39:06:010000:00:4:140-10/07/6:03

## БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. ИРКУТСКА

Область, республика, край \_\_\_\_\_ Россия \_\_\_\_\_

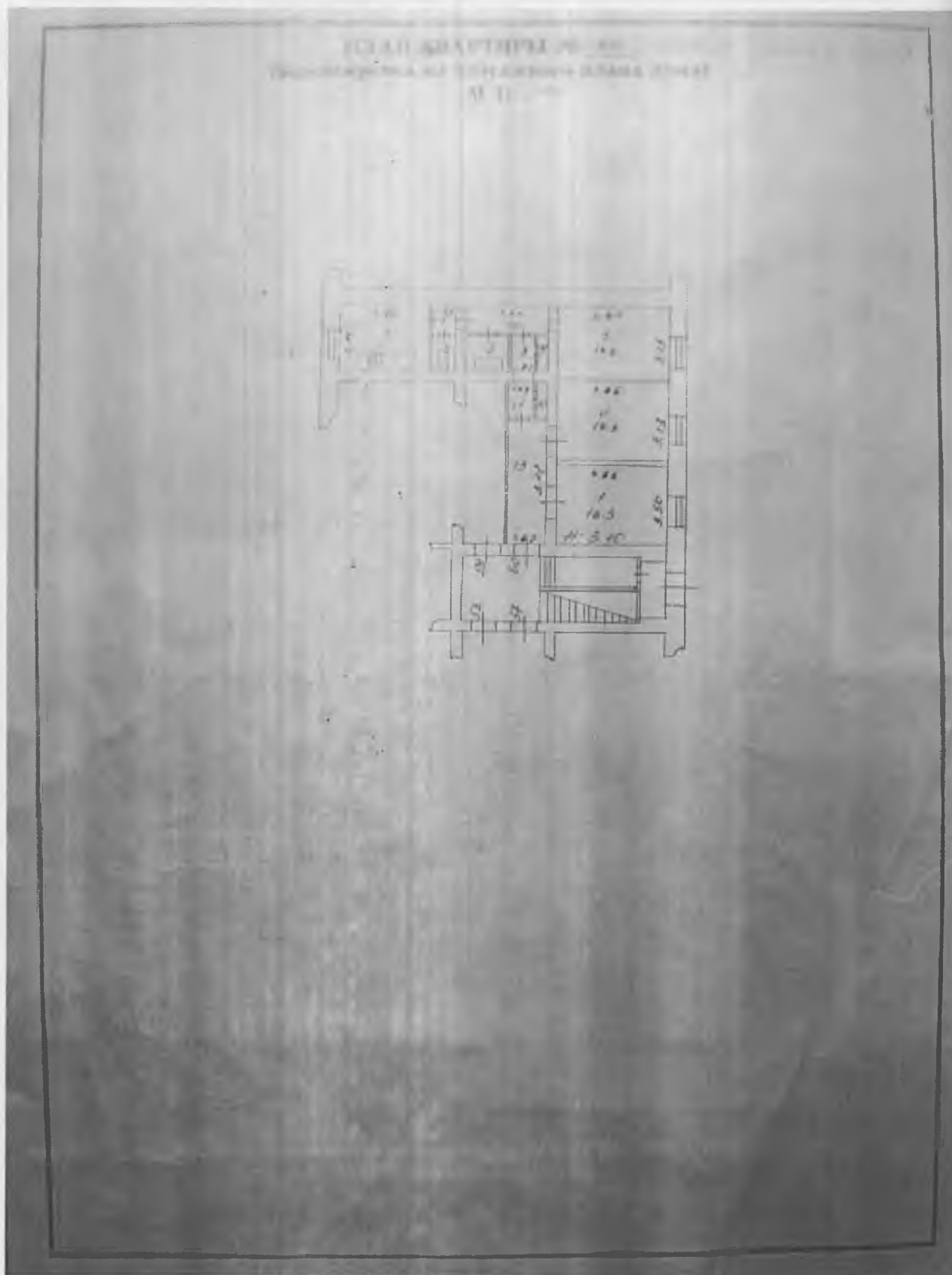
Район \_\_\_\_\_

Город \_\_\_\_\_ Иркутск \_\_\_\_\_

Район города ХитовскийТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
(КВАРТИРЫ) № 60в доме № 107<sup>б</sup> по улице (пер.) Декабрьских Событий

Инвентарный номер					
Номер в реестре жилищного фонда					
Кадастровый номер					
	A:	B:	B:	Г:	Е:

Паспорт составлен по состоянию на "27" Мая 2003 г.







**III. Технические характеристики**

Имя собственника: Иванов Иван Иванович Дата: 1996 Телефон: 123 456 789 Тип строения: ЖК

Индивидуальный кадастровый номер: \_\_\_\_\_ Объект недвижимости (интерьер, конструкция или система, мебель и другое): \_\_\_\_\_

1. Наружные стены (материал)	кирпичная
2. Перегородки (материал)	бетонная
3. Перекрытия (материал)	бетонная
4. Полы	линолеум
5. Потолки	натяжной
6. Окна	деревянные
7. Отделка стен	обои
8. Отделка потолка	обои
9. Вид отделки	центральная
10. Наименование	водоснабжение
	электроснабжение (отдельно)
	канализация
	отопление
	вентиляция
	теплоточность
	теплоизоляция
	радиаторы
	плиты
	мусоропровод

**IV. Стоимость квартиры**

Полная балансовая стоимость: \_\_\_\_\_ руб.

Остаточная балансовая стоимость: \_\_\_\_\_ руб.

с учетом дефляционного фактора 1998 г. 1996 г. 27 552

Индивидуальный кадастровый номер: \_\_\_\_\_

Средняя цена за кв. метр: \_\_\_\_\_ руб.

Паспорт выдан: 28 лет

Паспортный номер: 123456789

Имя: Иванов Иван Иванович

Подпись: Иванов Иван Иванович

Место: Москва

Дата: 1996

Подпись: Иванов Иван Иванович

Место: Москва

Дата: 1996



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  
даты включения в реестр

2105  
№ согласно реестру

**Филиппов Дмитрий Олегович**

Паспорт 2503 778497, выдан Свердловским РУВД г. Иркутск 10.05.2003 г.,  
код подразделения 382-003, зарегистрирован: г. Иркутск, ул. Асирмонта, д.  
№ 33, кв. 12

является членом

Некоммерческого партнерства

«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева

000 Десоф-Консалтинг  
Директор





СМАОС

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

2104  
№ свидетельства реестру

## Филиппова Евгения Игоревна

Паспорт 2503 778446, выдан Свердловским РОВД г. Иркутск 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)****СТРАХОВАНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер:

**014-РП. 243260/2015**

СТРАХОВЩИК:

**ООО «Группа Ренессанс Страхование»**  
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22  
Лицензия ФССН РФ от № 128477 от 13.02.2006

СТРАХОВАТЕЛЬ:

**Филиппов Дмитрий Олегович**  
паспорт серии 2512, № 772430, выдан Станцией УФМС России по Иркутской области в Слюдянском районе г. Иркутск, 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).

Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 18 часов дня, следующего за днем оплаты выданными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 60 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.

РЕТРОАКТИВНАЯ  
ДАТА:

Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам, имело место после «17» января 2015 года.

УСЛОВИЯ  
СТРАХОВАНИЯ:

Настоящий Договор (Полис) составлен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденными приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае расхождений 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:

Наличием интересов, связанных с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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.

ВЫГОДНОПРИБЫЛЬНЫЕ  
ДЛИ:Выгодныпробителем 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:

Должностные указания, отнесенные 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, а о котором было известно Страхователю;

2) расходы Страхователя, связанные с возмещением стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранением последствий оказанных услуг;

3) 10 000 000 (Десять миллионов рублей) по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ):

11 000 000 (Одиннадцать миллионов) рублей.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ  
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

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 г.

СТРАХОВЩИК:

ООО «Группа Ренессанс Страхование»

СТРАХОВАТЕЛЬ:

От Страховщика:

Исполнительный директор: Филиппов Д.О. (подпись)  
г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22  
26.11.2014 г.  
И.П.





	
<b>СЕРТИФИКАТ</b>	<b>0109</b> номер
<b>28.09.2009г</b> Дата выдачи	Настоящий сертификат выдан в том, что <b>ООО «Десоф-Консалтинг»</b> ИНН 3808078765
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)	
Генеральный директор СМАО	
Ю.В. Усова	
	
КОПИЯ ООО Десоф-Консалтинг	



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, 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 ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «02» ноября 2015г. по «01» ноября 2016 г.

Страховщик:  
Ф.И.О. Иванов Иван И.  
На основании \_\_\_\_\_

Страхователь: \_\_\_\_\_

Копия  
000 «Десоф-Консалтинг»  
Директор Иванов Иван И. Место и дата выдачи полиса:  
г. Иркутск, 02.11.2015г.