

ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»


Филиппов Д.О.
Дата составления Отчета:
«7» апреля 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-143

об определении рыночной и ликвидационной стоимости квартиры, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж 12, адрес объекта: Иркутская обл., г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, принадлежащей Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Дата оценки: 7 апреля 2016 г.

Заказчик:

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

Юридический адрес:

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

Исполнитель:

ООО «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес:

664047, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности	3
1.3. Сведения о Заказчике	4
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках	4
1.5. Основные факты и выводы	5
1.6. Используемая терминология и процесс оценки	5
1.7. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости	6
1.7.1. Затратный подход	7
1.7.2. Сравнительный подход	9
1.7.3. Доходный подход	9
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.8. Этапы проведения оценки	11
1.9. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	11
1.10. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Краткое описание г. Иркутска	12
2.2. Описание месторасположения объекта оценки	13
2.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	17
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года	17
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области	18
3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	19
3.4. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска	19
3.5. Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска	20
4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	21
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов	21
4.2. Оценка объекта сравнительным подходом	22
4.2.1. Выбор объектов-аналогов	22
4.2.2. Описание корректировок	22
4.2.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах	22
4.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода	23
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	25
6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	27
7. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	28
8. ПРИЛОЖЕНИЕ	30

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Объект оценки:	однокомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж 12
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53
Собственники объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификаций каждой из его частей:	однокомнатная квартира, находящаяся на 12 этаже 12-этажного жилого дома, общей площадью 48,7 кв. м., в т. ч. жилая 17,7 кв. м., подсобная 31,0 кв.м.
Характеристики объекта оценки:	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	право собственности
Сведения об обременении объекта оценки:	на основании документов ¹ , представленных Заказчиком, в отношении объекта оценки – однокомнатной квартиры, общей площадью 48,7 кв. м., было выявлено обременение (ипотека в силу закона), доверительное управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	ограничений (обременений) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, Оценщиками выявлено не было
Цель оценки:	определение рыночной ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар». ²
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Дата оценки:	7 апреля 2016 г.
Дата составления Отчета:	7 апреля 2016 г.
Срок проведения оценки:	7 апреля 2016 г.
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета
Иная информация предусматривающая федеральные стандарты оценки:	-

1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 299 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г.; • Федеральный стандарт оценки № 9 (ФСО № 9), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 1 июня 2016 г.; • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в
--	---

¹ см п 1.11. настоящего Отчета.² связанные с этим ограничения отсутствуют.

	действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными ³ к применению при осуществлении оценочной деятельности.
--	--

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма Заказчика:	Открытое акционерное общество
Полное наименование Заказчика:	Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Юридические реквизиты Заказчика:	<p>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.</p>

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страхового полиса:	Полис № 4891R/776/00013/5, период страхования с 02 ноября 2015 г. по 01 ноября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов рублей).
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<p>Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105; Полис № 4891R/776/00015/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 11 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей); Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 13 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
Филиппова Евгения Игоревна	<p>Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104; Полис № 4891R/776/00016/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 1 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей); Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 18 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с	не привлекались

³ ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности», в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции.

указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	
--	--

1.5. Основные факты и выводы

Порядковый номер отчета:	№ 16-143	
Дата составления отчета:	7 апреля 2016 г.	
Основание для проведения оценки:	Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 62 от 7 апреля к договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года	
Объект оценки:	однокомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж 12, адрес объекта: Иркутская обл., г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53	
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53	
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:	7 апреля 2016 г.	
Результаты оценки,	полученные с применением различных подходов:	
Однокомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж 12, адрес объекта: Иркутская обл., г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53	Сравнительный подход:	3 205 447 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная стоимость:	3 205 447 рублей
	Итоговая ликвидационная стоимость⁴:	1 735 000 рублей
Итоговая ликвидационная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений ⁵ (округленно):	1 735 000 (Один миллион семьсот тридцать пять тысяч) рублей.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	итоговая величина рыночной 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

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 сооружения⁶.

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

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального 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

⁴ при условии его реализации на открытом рынке в течение двух месяцев, при нормальном сроке экспозиции – двенадцать месяцев

⁵ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

⁶ ГК РФ (ст. 130).

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)

Вид стоимости – конкретный вид стоимости имущества, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (Источник: федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел II, п.4).

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, применяются следующие термины и определения:

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (абзац в редакции, введенной в действие с 22 ноября 2002 года Федеральным законом от 14 ноября 2002 года N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

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

Рыночная стоимость объекта по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = \text{СЗУ} + (\text{ЗВ (ЗЗ)} - \text{И}),$$

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

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

И – накопленный износ объекта.

Согласно данным **Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков**, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р., при оценке рыночной 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 рыночной 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 рыночной 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 корректировок⁷.

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 технологий⁸.

Затраты на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки⁹.

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.

⁷ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

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

⁹ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г.

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 неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

1.7.2. Сравнительный подход

Подход по сравниваемым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с объектом оценки 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 рыночной 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 рыночной 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. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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. 1.10. 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 Дополнительным соглашением № 62 от 7 апреля к договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Байкал Стар» под управлением ОАО «УК «Байкальский капитал». Мнение относительно рыночной 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.
4. В соответствии с Заданием на оценку – Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 62 от 7 апреля к договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года об оценке имущества, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной 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 рыночной 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. Рыночная 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 рыночной стоимости объекта оценки.
10. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.

1.8. 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.

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

1. Сайт АВИТО — сайт бесплатных объявлений www.avito.ru.
2. Сайт данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).
3. Сайт Минэкономразвития России - <http://economy.gov.ru>
4. Сайт Википедия - [https://ru.wikipedia.org/wiki/Маркова_\(Иркутская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Маркова_(Иркутская_область))
5. «Справочник оценщика недвижимости», авторами которого является Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д. А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А.

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

1. Свидетельство о государственной регистрации запись регистрации № 38-38/001-38/001/044/2015-9811/2 от 30.04.2015 г.;
2. Технический паспорт жилого помещения (квартиры), расположенной по адресу г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, составленный по состоянию на 15.05.2009 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, предоставлены в полном объеме¹⁰. Копии всех документов, используемых Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету¹¹.

Вывод: таким образом, Оценщиками была собрана информация в объеме, достаточном для четкого понимания свойств объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Краткое описание г. Иркутска

Административным центром Иркутской области является город Иркутск с численностью населения около 600 тыс. чел. Город расположен на трех реках: Ангара, Иркут, Ушаковка в 66 км. к западу от озера Байкал, а расстояние до Москвы составляет 5 042 км.

На карте Сибири Иркутск, как и большинство сибирских городов, появился в середине XVII столетия. Уже к концу XVII века Иркутск представляет собой небольшой город, здесь возводятся монастыри, формируются предместья, вокруг города возникают сельскохозяйственные поселения. Судьба Иркутска была во многом predeterminedена его исключительно выгодным географическим положением. Находясь на важных колонизационных и торгово-промышленных путях, связывающих европейскую часть России с Китаем, Монголией и русским Дальним Востоком, Иркутск быстро развивался и рос.

Значительно преобразуется город, особенно его центр, в начале XX века. Здесь строятся крупные здания, появляются камнем выложенные улицы, асфальтированные тротуары, освещение. Начал действовать водопровод, открылись первые электрические станции.

В наши дни Иркутск находится в ряду крупнейших городов Российской Федерации и имеет статус одного из семи городов, обладающих уникальным историческим и культурным наследием. Это административный, деловой, промышленный, научный и образовательный центр, в котором сосредоточено более 10 тыс. предприятий разной величины.

Река Ангара определила характер первоначальной застройки города Иркутска: Свердловский округ и Левобережный округ.

Кировский район – исторический, современный и деловой центр города. Здесь размещаются почти все административные учреждения, театры, музеи, библиотеки, памятники архитектуры. Октябрьский район – современный Иркутск. Свердловский район – район энергетиков, науки и образования. Здесь расположены крупные промышленные предприятия Иркутска: Ново-Иркутская Теплоэлектростанция, Иркутский Масложиркомбинат, Макаронная фабрика и Пивобезалкогольный комбинат. Спецификой района является то, что он состоит из микрорайонов: Первомайский, Университетский, Юбилейный, Синюшина Гора, Радужный, Студгородок (центр района). Ленинский район состоит из двух относительно самостоятельных районов: Иркутск-2 и Ново-Ленино. Наличие в Иркутске-2 одного из крупнейших авиационных заводов России объясняет то, что там развита инфраструктура: детские сады, поликлиники, школы, парки, скверы, спорткомплексы. Ново-Ленино немного крупнее Иркутска-2. Здесь располагается крупный железнодорожный узел Восточно-Сибирской железной дороги. Также к Ленинскому району относится станция Батарейная – это самый отдаленный от центра города район Иркутска. Свердловский район состоит из микрорайонов: Топкинский, Зеленый и предместье Рабочее, Марата, Радищево. Территория Свердловского района – наиболее старая промышленная часть города.

Безусловно, расположение в центре города объектов коммерческой недвижимости, придает им большую ценность, однако, также повышает стоимость объектов и расположение их вблизи основных магистралей города (ул. Ленина, ул. К. Маркса, ул. Рабочая, ул. Лермонтова, ул. Декабрьских Событий, ул. Советская, ул. Октябрьской Революции, ул. Р. Люксембург, ул. Тракторная и другие центральные улицы районов).

Наиболее привлекательным с точки зрения уровня развития инфраструктуры является Кировский и Октябрьский районы, чуть менее привлекательным является Свердловский район. В них сосредоточено наибольшее количество офисов, магазинов, предприятий службы быта, ресторанов, кафе, баров, кинотеатров, парков отдыха, интернет-кафе, ночных клубов, организаций здравоохранения и образования и других служб сервиса. Наличие инфраструктурных образований

¹⁰ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.

¹¹ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.

оказывает двойное воздействие на стоимость объекта: стоимость может, как увеличиваться, так и уменьшаться.

2.2. Описание месторасположения объекта оценки

Объектом оценки является – однокомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж 12, адрес объекта: Иркутская обл., г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53., 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.

Октябрьский район был образован 21 марта 1941 года на основании Указа Президиума Верховного Совета РСФСР. Первоначально носил название Сталинского района, включал в себя часть территории нынешнего Правобережного округа, а также нагорную часть города.

В 1961 году район был переименован в Октябрьский.

Микрорайон Солнечный расположен в юго-восточной части города, на правом берегу Иркутского водохранилища. Район выстроен на одноименном полуострове, образованном после строительства плотины Иркутской ГЭС и затопления прилегающих территорий. Застройка района началась в 1975 году. Ранее на месте Солнечного располагался поселок Малая Разводная.

Солнечный – активно застраиваемый жилой район. Южная и центральная части преимущественно застроены в 1970 - 1980 годах. В настоящее время активно застраивается северная часть района. Сданы в эксплуатацию крупные многоэтажные жилые комплексы – «Новый город», «Сантоки», готовится к сдаче жилой комплекс «Море Солнца». Также развивается малоэтажное строительство – в виде коттеджей и таунхаусов (улица Ржанова).

Основными магистралями района являются улица Байкальская (продолжающаяся в автодорогу в направлении поселка Листвянка), и проспект Маршала Жукова.

Ниже на Схеме 1 представлено месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска¹². На Схеме 2 представлено месторасположение объекта оценки внутри Октябрьского района г. Иркутска.¹³

Схема 1

Месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска



¹² <http://irkutsk.2gis.ru/>

¹³ <http://irkutsk.2gis.ru/>

Схема 2

Месторасположение объекта оценки внутри мкр. Солнечный Октябрьского района г. Иркутска



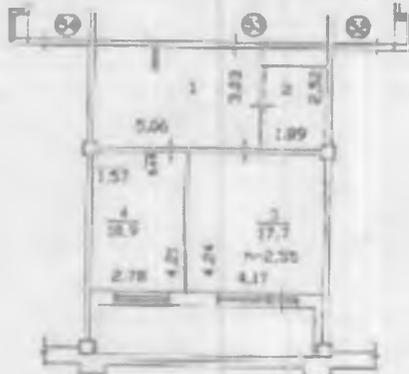
Жилой дом, в котором находится объект оценки, расположен в мкр. Солнечный Октябрьского района г. Иркутска по проспекту Маршала Жукова. Окружение объекта оценки представлено в основном жилыми домами многоэтажной застройки, также в непосредственной близости находятся детские сады № 178, № 8 и № 55, и общеобразовательная школа № 22. Ближайшей остановкой общественного транспорта является остановка «Стомклиника», через которую проходит достаточное количество муниципального, коммерческого и личного автотранспорта.

Состояние фасада по результатам визуального осмотра – хорошее. Физический износ дома, согласно данным Технического паспорта на объект оценки, составленного по состоянию на 15.05.2009 г., составляет 0 %. Состояние подъезда – хорошее.

Объектом оценки является однокомнатная квартира, общей площадью 48,7 кв.м., находящаяся на 12 этаже 12-этажного жилого дома, состояние которой может быть охарактеризовано как **хорошее**.

Уровень отделки – **простой**. Объект оценки представляет собой однокомнатную квартиру с кухней-студией, совмещенной планировкой ванной комнаты и сан. узла, а также имеет балкон. Ниже на Схеме 3 представлен поэтажный план объекта оценки.

Схема 3

Поэтажный план объекта оценки¹⁴

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

¹⁴ на основании данных Технического паспорта, составленного по состоянию на 15.05.2009 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

По состоянию на дату оценки, объект оценки используется по назначению – в качестве жилого помещения.

Описание объекта оценки произведено на основании результатов визуального осмотра¹⁵ и данных Технического паспорта на объект оценки¹⁶. Основные конструктивные элементы объекта оценки представлены в таблице 1.

Таблица 1

Технические характеристики однокомнатной квартиры, расположенной на 12 этаже 12-этажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53

Наименование	Показатель
Год постройки	2009
Литера	А
Этаж расположения	12
Группа капитальности	1
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	48,7
жилая, кв.м.	17,7
подсобная, кв.м.	31,0
Стены	каркас железобетонный монолитный, кирпичные
Перегородки	гипсокартонные, кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Оконные проемы	стеклопакеты
Дверные проемы	металлическая входная
Уровень отделочных работ	простой
Внутренние сантехнические и электрические устройства	водоснабжение, электроснабжение, канализация, ванна, лифт, мусоропровод, центральное отопление, горячее водоснабжение, ванна
Прочее	балкон

Собственник (Субъект права), вид права, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки представлены в таблице 2.

Таблица 2

Собственники (Субъекты права), вид права, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки

Наименование объекта оценки	Месторасположение	Собственники (Субъект права)	Вид права	Правоустанавливающие документы (документы - основания)	Правоудостоверяющие документы
однокомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж 12	г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53	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	собственность	-Договор купли – продажи квартиры от 24.04.2015 г. № 144/ ФЛ/БС; - Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.2008 г., зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам № 1311-75409899 от 20.11.2008 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии от 30.04.2015 г. № 38-38/001-38/001/044/2015-9811/2

Реквизиты Собственника объекта оценки¹⁷:

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.

¹⁵ см фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

¹⁶ см. Приложение к настоящему Отчету.

¹⁷ на основании данных Свидетельства о государственной регистрации запись регистрации от 30.04.2015 № 38-38/001-38/001/044/2015-9811/2 г.

На основании документов¹⁸, представленных Заказчиком, в отношении объекта оценки – однокомнатной квартиры, общей площадью 48,7 кв. м., было выявлено обременение (ипотека в силу закона, доверительное управление).

По состоянию на дату оценки балансовая стоимость Заказчиком не представлена.

2.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объекта оценки, как однокомнатной квартиры, расположенной на 12 этаже 12-этажного жилого дома. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализ основывается 3 критериях, а именно, вариант должен быть физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным.

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

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

1. **Физическая возможность.** Объект оценки представляет собой однокомнатную квартиру, находящуюся на 12 этаже 12-этажного жилого дома, характеризующуюся простым уровнем отделки, и на основании этого Оценщиками был сделан вывод, что объект оценки может быть использован в качестве жилого помещения.
2. **Юридическая разрешенность.** В настоящий момент, согласно данным имеющихся у Оценщиков документов¹⁹, объект оценки имеет следующее разрешенное использование: жилое помещение.
3. **Финансовая оправданность.** По мнению Оценщиков, наиболее финансово оправданным будет использование объекта оценки по назначению - в качестве жилого помещения.

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

¹⁸ см. п. 1.9. настоящего Отчета.

¹⁹ см. Приложение к настоящему Отчету

3. 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.

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года²⁰

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре.

В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%). В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре. По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента. 4

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

²⁰ источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года - 12,9%, в среднем за год к предыдущему году - 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца - 2,6%, с начала года - 11,4%, в среднем за год к предыдущему году - 7,8%).

3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области²¹

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

- объем промышленного производства - 104,5%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) - 90,7%;
- оборот розничной торговли - 90,1%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (по предварительным данным) - 99,6%.

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 12 месяцев 2015 года (104,5%) обусловлены деятельностью добывающего комплекса, целлюлозно-бумажного, металлургического производства.

Объем инвестиций в основной капитал по оценке за 12 месяцев 2015 года составит 210 млрд. рублей.

В январе-декабре 2015 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 963,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) - 752,5 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 28 599,2 млн. рублей. Ввод составил 115,3% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за 12 месяцев 2015 года сложился на уровне 75 955,4,4 млн. рублей или 79,5% к январю-декабрю 2014 года.

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе - декабре 2015 года составил 294,8 млрд. руб. или 90,1% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - декабре 2014 года - 285,9 млрд. руб. и 100,6% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-декабре 2015 года по оперативным данным составил 7291,4 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 93,7%. Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 9,0%.

С начала текущего года (декабрь 2015 года к декабрю 2014 года) индекс роста потребительских цен на продовольственные товары в Иркутской области составил 111,6%, что ниже аналогичных показателей в целом по Сибирскому федеральному округу (112,3%) и по России (114,0%).

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области за 2015 года составил 8218,0 млн. долларов США.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 12 месяцев 2015 года составили 129 089,0 млн. рублей, что на 4193,1,7 млн. рублей (+3,4%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

²¹ <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 418,0 млн. рублей (+0,4%) и составили 106 764,3 млн. рублей или 82,7% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за отчетный период 2015 года составило 139 024,0 млн. рублей, что на 881,6 млн. рублей (+1,0%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За 12 месяцев 2015 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств на сумму 59395,2 млн. рублей. Индекс физического объема составил 93,8%, индекс цен - 113%.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за январь-декабрь 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составили 99,6%.

В целом за январь-ноябрь 2015 года номинальные денежные доходы населения составили 576 755,3 млн. рублей, что на 12,1% выше, чем за аналогичный период 2014 года.

По состоянию на 1 января 2016 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области 22531 человек, ищущих работу, из них 22385 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 января 2016 года составила 17540 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 января 2016 года составил 1,4% (на 1 января 2015 года – 1,3%).

Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда на 1 января 2016 года составил 0,6 человек, не занятых трудовой деятельностью, на 1 вакансию (на 1 января 2015 года – 0,4 человек).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является –однокомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадью 48,7 кв.м., этаж 12, г., расположенная по адресу: Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53

На основании данных представленных документов, с учетом анализа наиболее эффективного использования²², был сделан вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости.

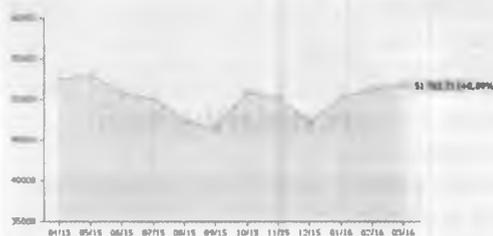
Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Квартиры являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как они составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир. Кроме того,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

3.4. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска

По данным Интернет-сайта www.realtyvision.ru, в марте 2016 года средняя цена квадратного метра на новостройки Иркутска составляла 51 763,71 руб./кв.м. Это на 0,89% больше средней цены в феврале 2016 года. Ниже на Схеме 4 представлена динамика изменения средней цены квадратного метра на рынке первичного жилья в г. Иркутске, а в таблице 3 представлен перечень новостроек г. Иркутска.

Схема 4

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



²² См. п. 2.3. настоящего Отчета

Таблица 3

Сводная таблица по новостройкам г. Иркутска²³

Объект	Район	Средняя цена	Квартир	Площадь
АдмиралЪ, ЖК	Октябрьский	70191,18	136	6725,95
Байкальский Форт, ЖК	Октябрьский	62093,17	41	2677,71
Баргузин ЖК	Октябрьский	46998,62	80	3691,08
Бородина, 56, жилой дом	Свердловский	44644,28	4	206,63
Луговое ЖК *	Свердловский	36410,67	89	3544,53
Мост ЖК	Свердловский	56529,41	34	1602,45
Нижняя Лисиха - 3 ЖК	Октябрьский	50467,16	113	6725,26
Нижняя Лисиха-4, ЖК	Октябрьский	55260	75	4311,9
Новый век ЖК	Октябрьский	54928,57	14	822,16
Онегин ЖК	Свердловский	51731,41	82	5173,5
Очаг, ЖК	Свердловский	47220,34	59	4001,87
Радищева, жилой дом	Правобережный	40000	33	1606,5
Радужный Микрорайон ЖК	Свердловский	44151,52	2	88
Родной берег, ЖК	Октябрьский	49886,21	87	3170,82
Стрижи ЖК	Свердловский	42900,97	72	4360,74

3.5. Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска

В марте 2016 года средняя цена квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости Иркутска составляла 54 780,01 руб./кв.м. По сравнению со средним значением в феврале 2016 года цена упала на 0,21%. 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



Во всех районах отмечен спад цен на жилую недвижимость – в Правобережном (+0,35%), Ленинском (-0,66%), Октябрьском (0,00%), Свердловском (+0,55%).

В таблице 4 представлена средняя цена 1 кв.м. вторичного жилья, расположенного в разных районах г. Иркутска.

Таблица 4

Цена 1 кв.м. на вторичном рынке в разных районах г. Иркутска²⁴

Район	Деревянные (руб./кв.м.)	Кирпичные (руб./кв.м.)	Панельные (руб./кв.м.)	Все материалы (руб./кв.м.)
Ленинский	33 187,41	46 431,57	45 834,05	45 833,19
Октябрьский	39 988,19	59 433,33	60 608,35	59 664,45
Правобережный	39 113,19	59 962,25	59 529,26	58 117,02
Свердловский	37 825,20	53 342,96	53 588,93	53 206,73
Все районы	38 048,41	55 846,82	54 196,86	54 780,01

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

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

Так же следует отметить, что Собственники, представляя объекты недвижимости на продажу,

²³ на основании данных сайта: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2219/>

²⁴ на основании данных сайта: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2215/>

предполагают, что в результате общения с потенциальным Покупателем, возможен торг, и, как правило, величина торга находится в диапазоне от -3% до -4%, среднее значение равно -3%²⁵. Величина торга зависит от активности рынка, состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. 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 развития и торговли РФ № 297 от 20.05.2015 г. указано: «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода».

В настоящем Отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – однокомнатной квартиры, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж 12, адрес объекта: Иркутская обл., г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, 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, 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 объектом оценки является жилое помещение – однокомнатная квартира, находящаяся на 12 этаже 12-этажного жилого дома, то физически невозможно возведение объекта идентичного оцениваемому, что противоречит принципу замещения. На основании этого, нами было принято решение отказаться от использования методов затратного подхода в рамках этой работы.

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

На рынке продажи жилых помещений (однокомнатных 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 объектом оценки является однокомнатная квартира, общей площадью 48,7 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.

²⁵ Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»– М.: Русская деловая литература, 2014 г., стр. 63

4.2. Оценка объекта сравнительным подходом

4.2.1. 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 однокомнатных квартир, расположенных в мкр. Солнечный Октябрьского района г. Иркутска, основные характеристики, которых совпадают с характеристиками объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 7. Все объекты-аналоги находятся в домах первой группы капитальности, расположены на средних этажах.

Таблица 7

Характеристики объектов-аналогов

№	Дата	Цена, руб	Цена 1 кв.м, руб.	Общая площадь, кв.м.	Месторасположение	Планировка сан. узла	Уровень отделочных работ	Этаж/Этажность	Источник информации
1	19.03.2016	3 300 000	91 667	36	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Маршала Жукова	совмещен	повышенны й	4/16	http://www.domofond.ru/kvartira-na-prodazhu-irkutsk-152543151
2	01.04.2016	2 550 000	70 833	36	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Маршала Жукова	совмещен	простой	3/16	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_316_et_756052196
3	19.03.2016	2 500 000	64 103	39	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Маршала Жукова	совмещен	простой	5/15	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_515_et_747864474

4.2.2. 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.

4.2.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах

В данном случае при использовании сравнительного подхода для расчета рыночной 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 наличие балкона.** Объект оценки и все объекты – аналоги имеют балкон, на основании этого данная корректировка нами не вносилась.

3. **Корректировка на состояние.** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии, поэтому корректировка на состояние нами не вносилась.
4. **Расчет корректировки на планировку ванной комнаты и сан. узла.** Объект оценки имеет совмещенную планировку ванной комнаты и сан. узла, так же, как и у объектов – аналогов поэтому корректировка на планировку ванной комнаты и сан. узла нами не вносилась.
5. **Корректировка на месторасположение.** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Солнечном микрорайоне Октябрьского района г. Иркутска, на основании этого корректировка на месторасположение нами не вносилась.

4.2.3. Расчет рыночной 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 исходя из реальных скидок на рынке жилой недвижимости, и составляет 3%²⁶.
2. **Корректировка на масштаб (площадь объекта).** При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает цену квадратного метра. В связи с тем, что объект оценки и выбранные объекты-аналоги отличаются по площади, то нами было принято решение внести корректировку на масштаб (общую площадь). Расчет корректировки был выполнен исходя из разницы между площадями объектов, учитывая тот факт, что каждые 5 кв.м. уменьшают стоимость одного квадратного метра на 1%²⁷. Расчет корректировки на масштаб представлен в таблице 8.
3. **Корректировка на этаж расположения.** Объект оценки расположен на последнем этаже, а все объекты-аналоги расположены на средних этажах, на основании этого их цены были скорректированы. Корректировка на этаж была принята на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» г. Нижний Новгород, 2014 г. «Справочник оценщика недвижимости», авторами которого является Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д. А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Рекомендуемые величины скидок на этаж расположения представлены на стр. 210 в таблице 12.1.3 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». В данном случае корректировка на этаж расположения (последний/средний) была принята в размере -6 %.
4. **Корректировка на уровень отделочных работ.** Объект оценки характеризуется простым уровнем отделочных работ, а все объекты-аналоги характеризуются другим уровнем отделочных работ, на основании этого их цены были скорректированы. Величина корректировки на уровень отделочных работ была принята на уровне затрат на проведение отделочных работ соответствующего уровня на основании информации, предоставленной на сайте строительной компании «БайкалИнтерСтрой»²⁸. Расчет корректировки на уровень отделочных работ представлен в таблице 8.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода представлен в таблице 8. Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки – однокомнатной квартиры, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж 12, адрес объекта: Иркутская обл., г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, принадлежащей Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, была определена как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

²⁶ см. п. 3.5. настоящего Отчета.

²⁷ <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>.

²⁸ <http://www.irk-stroy.ru/price.htm>.

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

- Близость по месторасположению;
- Близость по этажу расположения;
- Близость по уровню отделки.

Расчет удельных весов был выполнен по бальной системе соответствия каждого объекта-аналога вышеуказанным 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 рыночной стоимости объекта оценки – однокомнатной квартиры, общей площадью 48,7 кв. м., расположенной на 12 этаже 12-этажного жилого дома, с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж) представлено в таблице 9.

Таблица 8

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Наименование показателя	Однокомнатная квартира расположенная на 12 этаже 12-этажного жилого дома	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, руб.		3 300 000	2 550 000	2 500 000
Общая площадь, кв. м	48,7	36	36	39
Цена 1 кв. м., руб.		91 667	70 833	64 103
Необходимые корректировки				
Корректировка на торг				
Величина корректировки на торг, руб.		-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		88 917	68 708	62 179
Расчет корректировки на масштаб (общую площадь)				
Площадь объекта, кв. м.	48,7	36,0	36,0	39,0
Различие площади, кв. м.		-12,7	-12,7	-9,7
Величина корректировки на масштаб (общую площадь)		-3%	-3%	-2%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		86 658	66 963	60 973
Расчет корректировки на этаж расположения				
Этаж расположения	12/12	4/16	3/16	5/15
величина корректировки на этаж расположения		-6%	-6%	-6%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		81 459	62 945	57 315
Расчет корректировки на уровень отделочных работ				
Уровень отделки	простой	повышенный	простой	простой
Затраты на проведение отделочных работ соответствующего уровня, руб.	7 550	10 670	7 550	7 550
Величина корректировки на уровень отделочных работ, руб.		3 120	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	65 820	78 339	62 945	57 315
удельный вес		0,31	0,34	0,34
Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	3 205 447			

Таблица 9

Расчет удельных весов

Наименование	Однокомнатная квартира, расположенная на 12 этаже 12-этажного жилого дома	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
близость по месторасположению		3	3	3
близость по этажу расположения		2	2	2
близость по конструктиву		3	3	3
близость по уровню отделочных работ		2	3	3
итого	32	10	11	11
удельный вес		0,31	0,34	0,34

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость объекта оценки – однокомнатной квартиры, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж 12, адрес объекта: Иркутская обл., г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, принадлежащей Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, по состоянию на дату оценки – 7 апреля 2016 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), в размере:

3 205 447 (Три миллиона двести пять тысяч четыреста сорок семь) рублей.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Так как в процессе расчетов использовался только сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж), то итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из расчетов в рамках этого подхода. В связи с этим согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость объекта оценки – однокомнатной квартиры, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж 12, адрес объекта: Иркутская обл., г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, принадлежащей Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, по состоянию на дату оценки – 7 апреля 2016 г., составляет:

3 205 447 (Три миллиона двести пять тысяч четыреста сорок семь) рублей.

Согласно данным Задания на оценку, перед Оценщиками стоит задача определить ликвидационную стоимость объекта – однокомнатной квартиры, общей площадью 48,7 кв. м., находящейся на 12 этаже 12-этажного жилого дома, принадлежащей Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенной по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, при условии его реализации на открытом рынке в течение двух месяцев, при нормальном сроке экспозиции подобной недвижимости – двенадцать месяцев. Исходя из этого расчет итоговой ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в таблице 11.

Расчет был выполнен с использованием следующей формулы:

$$Сл = (C_p/k) * (1 - e^{-\ln(1-k) * (t/t_0)})$$

где:

- коэффициент $k = C_p/C_{сп}$ задается экспертно, и принимается близким к 1, например $k = 0,99$;
- $C_{сп}$ – предельное значение стоимости объекта, по которой он может быть продан за неопределенно долгий срок, обычно по стоимости несколько больше рыночной стоимости C_p ;
- t_1, t_2 – ускоренный срок экспозиции и нормальной экспозиции, 2 и 12 месяцев соответственно.

Таблица 11

Расчет итоговой ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	$(C_p/0,99)$	$\ln(1-0,99) * (2/12)$	$e^{\ln(1-0,99) * (2/12)}$	$1 - e^{-\ln(1-0,99)}$	Величина скидки при вынужденной продаже	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Однокомнатная квартира расположенная на 12 этаже 12-этажного жилого дома	3 205 447	3 237 826	-0,76753	0,46416	0,53584	-46%	1 734 960

Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая ликвидационная стоимость объекта

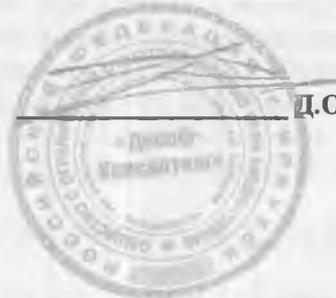
оценки – однокомнатной квартиры, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж 12, адрес объекта: Иркутская обл., г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, принадлежащей Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, по состоянию на дату оценки – 7 апреля 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений²⁹, составляет (округленно):

1 735 000 (Один миллион семьсот тридцать пять тысяч) рублей.

Оценщик


Е.И. Филиппова

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»



Д.О. Филиппов

²⁹ см. п. 1.8. настоящего Отчета.

6. 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.

7. 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 29.07.1998г.
3. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 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. Андрищенко В.С., Горбач С.П. Определение экономического износа при оценке рыночной стоимости по затратному подходу. // Вопросы оценки. - № 4. - 2002. - С.2-11.
9. Анисимов И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов 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 рыночной стоимости методом сравнительного анализа. // - Вопросы оценки. - № 1. - 2002. - С.2-11.
14. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем. // Вопросы оценки. - № 4. - 2002. - С.30 -35.
15. Ковалев А.П. Взгляд на необходимость согласования результатов оценки с позиций теории ценообразования. // Вопросы оценки. - № 3. - 2002. - С. 40 - 42.
16. Куколева Е., Захарова М. Безрисковая ставка: возможные инструменты расчета в российских условиях.// Вопросы оценки. - № 2 2002, - С.2-10.
17. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объекта недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон.
18. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000. – 512с.
19. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющих в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете. - М.: Издательство «Энергия», 1971.
20. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 240с.
21. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.
22. Оценка рыночной 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.: ОС «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 и ценообразования администрации Иркутской области «Индексы цен в строительстве».



8. ПРИЛОЖЕНИЕ

Однокомнатная квартира, общей площадью 48,7 кв. м.,
находящаяся на 12 этаже 12-этажного жилого дома,
по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район,
проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53

Дата осмотра 07.04.2016 г.

www.domofond.ru/kvartira-na-prodazhu-irkutsk-152543151

авляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. [Импортировать закладки...](#)

Недвижимость на продажу > Иркутская область > Иркутск > Номер в каталоге: 152543151

3 300 000 РУБ.

[Рассчитать ипотеку](#)

Однокомнатная квартира на продажу

Маршала Жукова пр-кт 11/3, Иркутск, Иркутская область

Иркутск

★ В избранное



Студия, 38 м², 4/16 эт.

Квартира для молодой семьи или активных молодых людей с полным спектром функциональных зон. Расположена в районе с отличной инфраструктурой: большое количество супермаркетов, рядом 3 детских сада, 2 школы, спортивный клуб, детская поликлиника, стоматология, набережная реки Ангары, аллея и м. др.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 3 300 000 РУБ

Тип объекта: Вторичная

Цена за м²: 86 842 РУБ

Площадь: 38м²

Тип: Квартира

Дата обновления объявления: 25/03/2016

Комнаты: Студия

Дата публикации объявления: 19/03/2016

Материал здания: Панельный

Номер в каталоге: 152543151

Этаж: 4/16

Расположение

Маршала Жукова пр-кт 11/3, Иркутск, Иркутская область

● Это предложение



Частное лицо

Ильченко Елена

Размещает объявления 26 дн

Объявлений о продаже 1

Всего за 3 месяца 2

8904116657

Пожалуйста, скажите, что Вы не
объявление на Domofond.ru



Зарегистрироваться

Следите за информацией об
избранных объектах недвижимости
с помощью вашего аккаунта



[Создать аккаунт](#)

Объявления Магазины Помощь 0 0 Мои объявления Юридич

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё... Подать объявление

Квартиры Иркутск Найти

1-к квартира, 36 м², 3/16 эт.

Размещено 1 апреля в 11:27. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 133, сегодня 4



Продайте квартиру быстрее!

- Прислать предложение 100%
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Принять пакет услуг 100%

Цена **2 550 000 руб.**

Агентство **Городское бюро обмена квартир**
 на Avito с апреля 2011

8 901 655-03-15 Написать сообщение

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

Город **Иркутск**

Адрес **р-н Октябрьский, Маршала Жукова пр-кт, 13/3**



У агентства 48 объявлений



Городское бюро обмена квартир
ГОРОДСКОЕ БЮРО ОБМЕНА КВАРТИР - Единственное в Иркутске агентство недвижимости, специализирующееся на **ОБМЕНЕ** квартир **ПОЛЬЗУЙТЕСЬ ПРЕИМУЩЕСТВОМ !!!**

Продам квартиру
 1-к квартира 36 м² на 3 этаже 16-этажного кирпичного дома
 1-комн. Проспект Маршала Жукова 13, застройщик Уис, 3/16/квирп, 36 кв.
 Балкон, кухня студия, су совм., обычный ремонт, в собственности, прямая
https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_3_16_et_796062196

Объявления Магазины Помощь 0 0 Мои объявления Юлия

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Квартиры Иркутск Найти

Все объявления в Иркутске Недвижимость Квартиры Продам 1-комнатные Вторичка В каталог Следующее

1-к квартира, 41 м², 5/15 эт.

Размещено 19 марта в 16:57. [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 232, сегодня 6



Продайте квартиру быстрее!

- 1 Промоу-размещение
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 5 Помнить посет услуги

Цена **2 500 000 руб.**

Агентство **Century 21 Недвижимость мира**
на Avito с октября 2013

Контактное лицо **Налли**
[8 954 650-91-44](tel:89546509144) [✉ Написать сообщение](#)

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

Город **Иркутск**

Адрес **р-н Октябрьский, Маршала Жукова пр-кт, 5/3**



У агентства 277 объявлений



Century 21 Недвижимость мира
Крупнейшая в мире сеть агентств недвижимости, основана в 1971 году.

Продам квартиру
1-к квартира 41 м² на 5 этаже 15-этажного монолитного дома

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_515_et_747264474

1/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Иркутской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Иркутская область

Дата выдачи: 30.04.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи квартиры от 24.04.2015 №144 Ф/П/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" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Байкальский капитал", 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: 38:36:000025:1848

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв. м, этаж 12, адрес
(местонахождение) объекта: Иркутская область, г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д.11/5,
кв.53

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

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
апреля 2015 года сделана запись регистрации № 38-38/001-38/001/044/2015-9811/2



Государственный регистратор

(подпись)

Ланчакова Е. А.

38-38/001-38/001/044/2015-9811/2

Муниципальное унитарное предприятие
"Бюро технической инвентаризации г. Иркутска"

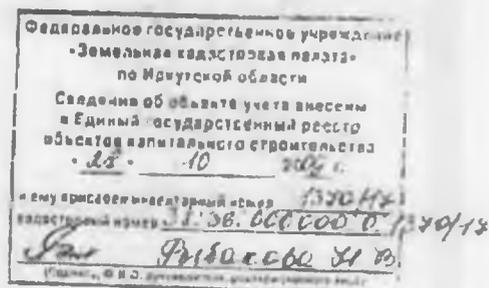
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета	Помещение
Назначение	Жилое
Наименование объекта	Квартира

Район города р-н Октябрьский

Адрес объекта:
 Область, республика, край обл. Иркутская
 Район _____
 Город (др. поселение) г. Иркутск
 Улица (пер.) проспект Маршала Жукова
 Дом № 11/5 Квартира № 53

Инвентарный номер дела 55192
 Инвентарный номер объекта 25:401:001:020513770:00042
 Ранее присвоенные кадастровые номера _____

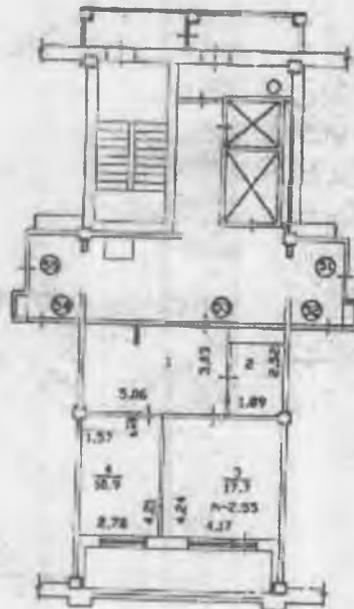


Дата обследования объекта учета 15.05.2009

(Дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 53
(выкопировка из поэтажного плана дома)
М 1:200

12 этаж



Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата»
по Иркутской области
Сведения об объекте учета внесены
в Единый государственный реестр
объектов капитального строительства
- 28 - 10 2004 г.
в якутском подразделении кадастровый номер 1340/13
кадастровый номер 38.06.006.006.01340/13
В. И. Пискарева И. П.

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права (для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу)	Датум выдачи, номер свидетельства (право собственности, владения, пользования)	Листы (часть листа)
1	2	3	4
1	ЗАО "Ингерстройресурс"	Для оговор участка в долевом строительстве жилого дома № 183 - выдан: 1D-06-2009, Передаточный акт - выдан: 30-06-2009	исл. №

II. Экспликация площади квартиры

№ п/п	Наименование помещений (помещений)	Средняя стоимость на кв. метр по состоянию на дату отчета	Площадь помещений по документам	Перечень помещений в кв. м				Площадь помещений по плану	Площадь помещений по факту	Примечание
				всего	из них		в том числе			
					жилая	нежилая				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Коридор	1000000	15,5	15,5		15,5		2,44		
2	Спальня (комната)	1000000	13,9	13,9	13,9		13,9			
3	Жилая комната	1000000	17,7	17,7	17,7		17,7			
4	Кухня	1000000	10,4	10,4	10,4		10,4			
	Лоджия	1000000								
	Площадь помещений		49,7	49,7	49,7		49,7			

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 2009 Этажность 12 Физический износ 0 %

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1	2
Наружные стены (материал)	Каркас железобетонный монолитный. Кирпичные
Перегородки (материал)	Гипсокартонные; Кирпичные
Перекрытия (материал)	Железобетонные
Полы	Бетонные, На керамической плитке
Проемы	
Окна	Стеклопакет
Двери	Металлические
Отделка стен	Обшивка стен гипсокартоном
Отделка потолка	Обшивка потолка гипсокартоном
Вид отопления	Центральное от Г/С
Благоустройство:	Естественная; Наземные электроплиты бытовые
Водоснабжение	От городской сети
Электрообеспечение (тип проводки)	Открытая проводка. Скрытая проводка
Канализация	Центральная общеквартирная
Газоснабжение	
Прямое водоснабжение	Центральное с ваннами
Ванна или душ, сауна или бассейн	Ванна
Ванна	Ванна
Лоджия	
Телефон	
Радио	
Лифт	Лифт встроенный
Мусоропровод	Мусоропровод на лестничной клетке
Отопление	Центральное от Г/С
Телевидение	
Прочие санитарно-технические устройства	
Прочие работы и конструктивные элементы	

IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2009 г. 754 331 руб.

Семьсот пятьдесят четыре тысячи триста тридцать один рубль

15 сентября 2009 г. Гл. инженер

15 сентября 2009 г. Начальник ПО

15 сентября 2009 г. Исполнитель



Киеский Ю. О. Киеский Ю. О.

Запорожская Л.М. Запорожская Л.М.

Брыкова А.И. Брыкова А.И.



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

2105
 № согласно реестру

Филиппов Дмитрий Олегович

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

**является членом
 Некоммерческого партнерства
 «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
 оценщиков»**

Генеральный директор
 НП «СМАОс»



Н.Н. Вабичева



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 марта 2008 года
 дата включения в реестр

2104
 № согласно реестру

Филиппова Евгения Игоревна

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

ИВЛЕТСЯ ЧАШНОМ
 Некоммерческого партнерства
 «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
 оценщиков»

Генеральный директор
 НП «СМАОс»



КОПИЯ ВЕРНА
 ООО Десоф-Консалтинг
 директор Филиппов В.О.
 Н.Н. Вабичева

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

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

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

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

Франшиза: нет

Территория страхового покрытия: РФ

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

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

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

Страховщик:

Ф.И.О. _____

На основании _____

Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса:
г. Иркутск 02.11.2015г.

ПОЛИС № 4891R/776/00015/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 4891R/776/00015/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Филиппов Дмитрий Олегович

Адрес регистрации: Иркутская область, г. Иркутск, ул.Лермонтова, дом 333, кв 7.

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

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

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по Договору.

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

Страховая сумма: 30000000 (Тридцать миллионов) руб. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "17" января 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут "16" января 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение периода страхования указанного в договоре страхования, при условии, что требования о возмещении вреда (иски, претензии), впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации.

Страховщик
Ф.И.О. Просвирнина И.О.
На основании доверенности № 3651/15 от 25.05.2015

Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса:
г. Иркутск 02.11.2015г.

ПОЛИС № 4891R/776/00016/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 4891R/776/00016/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Филиппова Евгения Игоревна

Адрес регистрации: Иркутская область, г. Иркутск, ул.Лермонтова, дом 333, кв. 7.

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

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

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по Договору.

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

Страховая сумма: 30000000 (Тридцать миллионов) руб. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен

Франшиза: не установлена

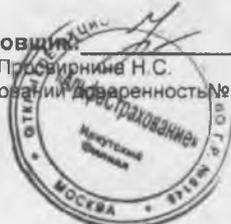
Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "17" января 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут "16" января 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение периода страхования указанного в договоре страхования, при условии, что требование о возмещении вреда (иски, претензии), впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
Ф.И.О. Просвирнина Н.С.
На основании Договора ответственности № 3651/15 от 25.05.2015



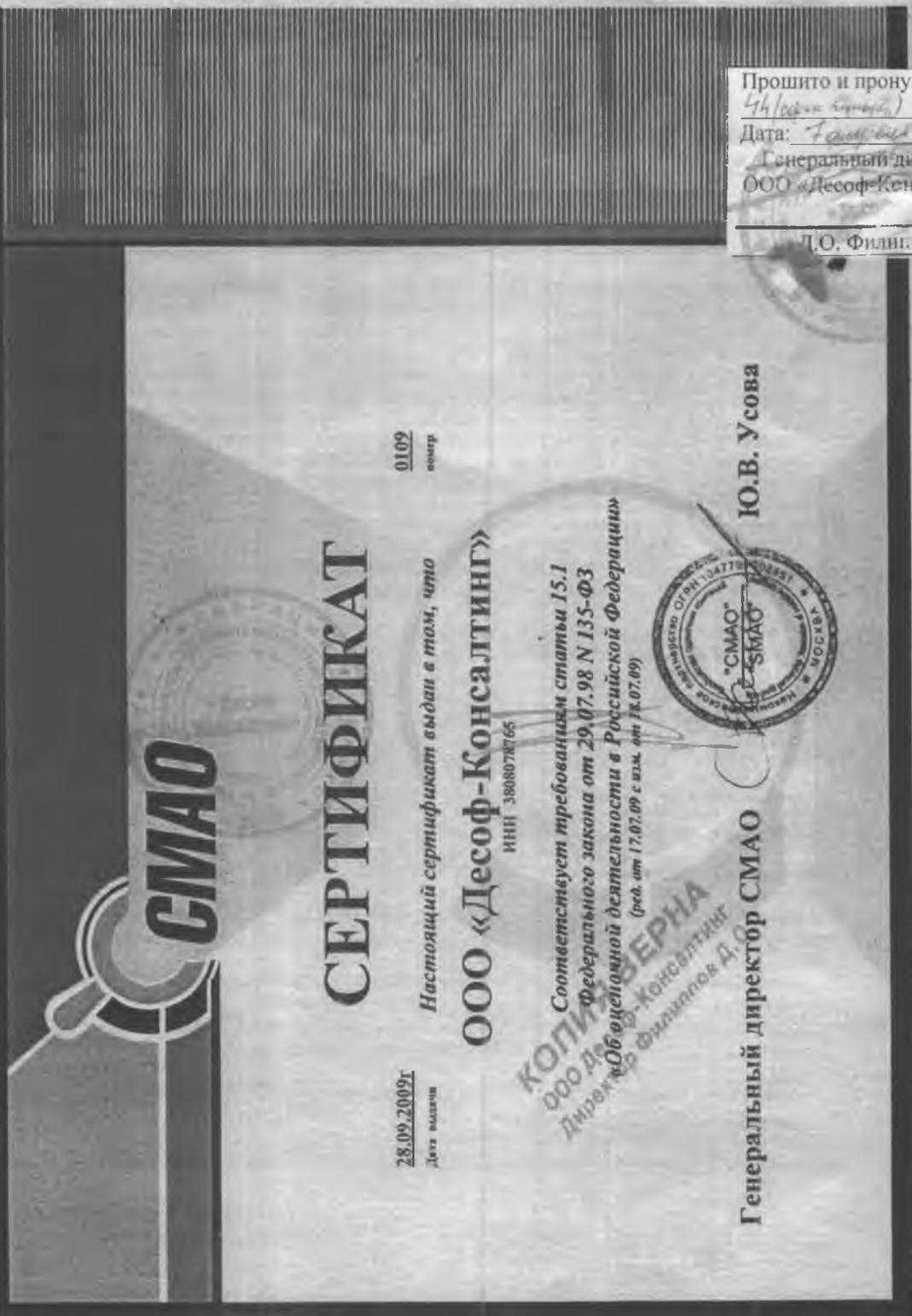
Страхователь: 

ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппова Е.И.

Место и дата выдачи полиса.
г. Иркутск 02.11.2015г.

Прошито и пронумеровано
 44 (всего листов) стр.
 Дата: 7 сентября 2009 г.
 Генеральный директор
 ООО «Десоф-Консалтинг»

Д.О. Филиппов



СМАО

СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г
Дата выдачи

0109
номер

Настоящий сертификат выдан в том, что

ООО «Десоф-Консалтинг»
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)



Ю.В. Усова

Генеральный директор СМАО

КОПИ ВЕРНА
 ООО «Десоф-Консалтинг»
 Директор Филиппов Д.