

# ООО «Десоф-Консалтинг»

г. Иркутск, ул. Советская, 96, тел./факс (3952) 29-13-48, тел. 60-42-42, e-mail: [desof@mail.ru](mailto:desof@mail.ru)  
Свидетельство ИП СМАО № 924 от 11.07.2006 г.



Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «Десоф-Консалтинг»

\_\_\_\_\_  
Филиппов Д.О.  
Дата составления Отчета  
«14» октября 2014 г.

## ОТЧЁТ № 14-550

об определении рыночной стоимости  
земельного участка, площадью 1 498 кв.м.,  
кадастровый номер 38:06:150201:310,  
принадлежащего г-ну Лисовскому В.В.,  
расположенного по адресу:  
Иркутская область, Иркутский район,  
д. Новогрудина, ДНТ "Радуга", участок № 10

**Дата оценки:** 14 октября 2014 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, 2014 г.

---

---

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	3
1.1. Задание на оценку .....	3
1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности .....	3
1.3. Сведения о Заказчике .....	3
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках .....	4
1.5. Основные факты и выводы .....	4
1.6. Используемая терминология и процесс оценки .....	5
1.7. Сделанные допущения и ограничительные условия .....	5
1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке .....	6
1.8.1. Метод прямого сравнения продаж .....	7
1.8.2. Метод выделения .....	8
1.8.3. Метод распределения .....	9
1.8.4. Метод капитализации земельной ренты .....	10
1.8.5. Метод остатка .....	10
1.8.6. Метод предполагаемого использования .....	12
1.9. Этапы проведения оценки .....	12
1.10. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	12
<b>2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	13
2.1. Описание оцениваемого объекта .....	13
2.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	14
2.3. Краткий анализ рынка земельных участков .....	15
<b>3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> .....	15
3.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж) .....	16
3.1.1. Выбор объектов-аналогов .....	16
3.1.2. Описание корректировок .....	16
3.1.2.1. Описание корректировок, не применяемых в расчетах .....	17
3.1.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах .....	18
3.2. Определение итоговой рыночной стоимости земельного участка .....	20
<b>4. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	21
<b>5. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	22
<b>6. ПРИЛОЖЕНИЕ</b> .....	23

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки:</b>	земельный участок, площадью 1 498 кв.м., кадастровый номер 38:06:150201:310
<b>Адрес объекта оценки:</b>	Иркутская область, Иркутский район, д. Новогрудинина, ДНТ "Радуга", участок № 10
<b>Собственник объекта оценки</b>	г-н Лисовский Валерий Валерьевич
<b>Оцениваемые имущественные права:</b>	право собственности
<b>Цель оценки:</b>	определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» <sup>1</sup>
<b>Вид стоимости:</b>	рыночная стоимость
<b>Дата оценки:</b>	14 октября 2014 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	14 октября 2014 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	14 октября 2014 г.
<b>Сведения об обременении объекта оценки:</b>	на основании имеющихся документов <sup>2</sup> , обременений, связанных с объектом оценки, Оценщиками выявлено не было
<b>Сделанные допущения и ограничительные условия:</b>	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении оцениваемого объекта, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета

### 1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 32 от 14.10.2014 г.
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.;</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс» в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции, являющиеся <b>обязательными</b><sup>3</sup> к применению при осуществлении оценочной деятельности</li> <li>• Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства России от 06.03.2002 № 568-р, имеющие <b>рекомендательный</b> характер</li> </ul>

### 1.3. Сведения о Заказчике

<b>Организационно-правовая форма Заказчика:</b>	Открытое акционерное общество
<b>Полное наименование Заказчика:</b>	Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда

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

<sup>2</sup> см. п. 1.9. настоящего Отчета.

<sup>3</sup> ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности», в действующей на дату составления Отчета редакции

	недвижимости «Байкал Стар»
<b>Юридические реквизиты Заказчика:</b>	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.

#### 1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

<b>Исполнитель:</b>	
<b>Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
<b>Полное наименование организации:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1033801025246
<b>Дата присвоения ОГРН:</b>	10 февраля 2003 г.
<b>Местонахождения организации:</b>	г. Иркутск, ул. Советская, 96
<b>Оценщики:</b>	
<b>Филиппов Дмитрий Олегович</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом профессиональной переподготовки Ярославского института повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности ПП № 559353, выданный 25 августа 2003 г.;</li> <li>• Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации № 05-13-13 от 20 декабря 2013 г.;</li> <li>• Член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО», дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105;</li> <li>• Полис обязательного страхования оценщиков № 024-PI196669/2014, выданный Филиалом ООО «Ренессанс страхование» в г. Иркутске 14 января 2014 г., период страхования с 17 января 2014 г. по 16 января 2015 г. Страховая сумма: <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;</b></li> </ul> <p>Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: <b>10 лет.</b> Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
<b>Филиппова Евгения Игоревна</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом профессиональной переподготовки Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова ПП № 437239, выданный 30 октября 2001 г.;</li> <li>• Второе высшее образование в области оценки. Диплом о втором высшем образовании НОУ «Институт профессиональной оценки» г. Москва ВСВ 0855938, выданный 10 июня 2004 г., специализация «Оценка собственности»;</li> <li>• Член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО», дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104;</li> <li>• Полис обязательного страхования оценщиков № 024-</li> </ul>

	ПИ196670/2014, выданный Филиалом ООО «Ренессанс страхование» в г. Иркутске 14 января 2014 г., период страхования с 17 января 2014 г. по 16 января 2015 г. Страховая сумма: <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;</b> Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: <b>16 лет.</b> Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b>	не привлекались

### 1.5. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки:</b>	земельный участок, площадью 1 498 кв.м., кадастровый номер 38:06:150201:310	
<b>Адрес объекта оценки:</b>	Иркутская область, Иркутский район, д. Новогрудинина, ДНТ "Радуга", участок № 10	
<b>Собственник объекта оценки:</b>	г-н Лисовский Валерий Валерьевич	
<b>Дата оценки:</b>	14 октября 2014 г.	
<b>Результаты оценки:</b>		
<b>Земельный участок, площадью 1 498 кв.м., кадастровый номер 38:06: 150201:310</b>	Сравнительный подход:	593 171 рубль
	Затратный подход:	не применялся
	Доходный подход:	не применялся
	<b>Итоговая рыночная стоимость:</b>	593 171 рубль
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений<sup>4</sup>, (округленно):</b>	<b>593 000 (Пятьсот девяносто три тысячи) рублей.</b>	

### 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 сооружения<sup>5</sup>.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 года, применяются следующие термины и определения:

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

### 1.7. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

<sup>4</sup> см. п. 1.7. настоящего Отчета.

<sup>5</sup> ГК РФ (ст. 130).

1. Все итоговые и промежуточные расчеты выполнены в **текущих ценах** и не учитывают особенности налогообложения.
2. 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 земельного участка, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 32 от 14.10.2014 г.
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 оцениваемого объекта 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 оцениваемого объекта.
10. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 «Федерального стандарта оценки № 1» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г).
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.

### 1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке

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

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков и прав аренды на них используются:

- метод прямого сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков (прав аренды на них), занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

### 1.8.1. Метод прямого сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков и **прав аренды**, 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 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 корректировок.

### 1.8.2. Метод выделения

Метод применяется для оценки **застроенных** земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;



- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на замещение или воспроизводство улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затрат на замещение или воспроизводство улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении затрат на замещение или воспроизводство учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

### 1.8.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки **застроенных** земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.  
Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### 1.8.4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки **застроенных и незастроенных** земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#### 1.8.5. Метод остатка

Метод применяется для оценки **застроенных и незастроенных** земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий:
- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых Собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - Собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

#### **1.8.6. Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки **застроенных и незастроенных** земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода<sup>6</sup>.

#### **1.9. Этапы проведения оценки**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г., проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на оказание услуг по оценке, включающего в себя задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АД № 672185 от 22 декабря

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

2011 г.;

2. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 3800/601/10-31003 от 27 февраля 2010 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, предоставлены в полном объеме<sup>7</sup>. Копии всех документов, используемых Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету<sup>8</sup>.

Ниже представлен анализ информации на соответствие критериям достаточности и достоверности:

1. достаточность информации (по мнению Оценщиков):
  - ✓ использование дополнительной информации ведет к существенному изменению характеристик – нет;
  - ✓ использование дополнительной информации ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости – нет.
2. достоверность информации:
  - ✓ соответствие действительности – да;
  - ✓ возможность Пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках – да.

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И АНАЛИЗ РЫНКА

### 2.1. Описание оцениваемого объекта

Оцениваемым объектом является земельный участок, площадью 1 498 кв.м., кадастровый номер 38:06:150201:310, принадлежащий г-ну Лисовскому В.В., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Новогрудина, ДНТ "Радуга", участок № 10.

Описание оцениваемого земельного участка произведено на основании данных документов, представленных Заказчиком<sup>9</sup>.

Основные характеристики оцениваемого земельного участка представлены в таблице 1.

Таблица 1.

Основные характеристики земельного участка

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38:06:150201:310
Месторасположение	Иркутская область, Иркутский район, д. Новогрудина, ДНТ "Радуга", участок № 10
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	для дачного строительства
Площадь, кв.м.	1 498
Имущественные права	собственность

Текущее использование объекта оценки – для дачного строительства – сегмент рынка земельных участков под дачное строительство.

Наименование оцениваемого объекта, Собственник (Субъект права), месторасположение, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов представлены в таблице 2.

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.

<sup>8</sup> Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.

<sup>9</sup> см. Приложение к настоящему Отчету.

Таблица 2

**Наименование оцениваемого объекта, Собственник (Субъект права),  
месторасположение, правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы**

Наименование объекта оценки	Собственник (Субъект права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы	Правоудостоверяющие документы
земельный участок, площадью 1 498 кв. м., кадастровый номер 38:06:150201:310	г-н Лисовский В.В.	Иркутская область, Иркутский район, д. Новогрудина, ДНТ "Радуга", участок № 10	Постановление Мэра Иркутского районного муниципального образования от 20.01.2010 г. № 68	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АД № 672185 от 22 декабря 2011 г.

**Паспортные данные Собственника объекта оценки<sup>10</sup>:**

г-н Лисовский Валерий Валерьевич

паспорт серии 25 04 № 212041, выдан Иркутским РОВД Иркутской области от 20.11.2003 г.

Адрес: г. Иркутск, ул. 4-я Железнодорожная, д. 46 А, кв. 7.

Балансовая стоимость оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки отсутствует, так как он принадлежит физическому лицу.

На основании данных документов, предоставленных Заказчиком, оцениваемый объект обременений не имеет<sup>11</sup>.

**2.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объекта оценки, как свободного земельного участка. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализ основывается на 4 критериях, а именно, вариант должен быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

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

Для оценки рыночной стоимости объекта необходимо, прежде всего, оценить наиболее эффективное использование.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Физическая возможность.
2. Соответствие требованиям законодательства.
3. Финансовая осуществимость.
4. Максимальная стоимость.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Для земельного участка наиболее вероятными, физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства и разрешенным является следующий вариант его использования – для дачного строительства.

<sup>10</sup> на основании данных Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АД № 672185 от 22 декабря 2011 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

<sup>11</sup> см. Приложение к настоящему Отчету.

### 2.3. Краткий анализ рынка земельных участков

Одним из важнейших факторов производства во все времена была и остается земля. Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Для России проблема развития рынка земли уже давно является одной из наиболее трудных и политически острых. Это связано, прежде всего, с тем, что общее рыночное предложение земли в каждый данный момент времени постоянно не может расширяться или уменьшаться в зависимости от изменений цен. Это означает, что как бы ни менялась цена, которую покупатели готовы уплатить за участки, общее предложение этих участков не может заметно возрасти, ведь площадь этих участков физически ограничена.

Региональный рынок земли начал формироваться в 2003 году. Именно тогда в Иркутске появились первые официальные предложения о продаже участков собственниками (продавцами являлись предприятия и организации).

Между тем, анализ открытых для мониторинга сделок показывает, что на сегодняшний день наибольшим спросом со стороны покупателей пользуется центральный, деловой район Иркутска - Кировский.

Основные требования, предъявляемые покупателями к земельным участкам: -

- Расположение участка у проезжей части;
- Юридический статус: желательно право собственности;
- Близость коммуникаций;
- Рыночное ценообразование.

Кроме того, на стоимость земельного участка влияет его назначение: сельскохозяйственное и несельскохозяйственное (коммерческое, промышленное). Соответственно, исходя из назначения, существует два вида пользователей земель:

- сельскохозяйственные пользователи - это все те, кто используют плодородие почв для производства сельскохозяйственной продукции любого типа. Для них цена земли определяется ее плодородием и, в определенной мере, - местоположением, от которого зависят как почвенно-климатические условия производства, так и затраты на доставку ресурсов и готовой продукции;
- несельскохозяйственные пользователи - все те, кому земля нужна для строительства зданий, промышленного производства или иных целей, не связанных с использованием плодородия почв. Для этих пользователей главный фактор цены земли - местоположение участка. Например, в городах цены земельных участков (равно как и жилья, представляющего собой ни что иное, как пространство над земельными участками) тем выше, чем ближе они расположены к центру города или признанному центру деловой активности. На цену земли также влияет транспортный фактор, то есть удобство сообщения с теми местами, куда надо доставлять готовую продукцию или куда люди ездят на работу.

Так же следует отметить, что Собственники, предоставляя объекты недвижимости на продажу, предполагают, что в результате общения с потенциальным Покупателем, возможен торг, и, как правило, от 5 % до 20 %. Величина торга зависит от состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

### 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Министерства России от 06.03.2002 № 568-р.

Рыночная стоимость земельного участка определялась исходя из наиболее эффективного его использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

В связи с неразвитостью рынка аренды земельных участков в г. Иркутске и Иркутской области, нами не было найдено достаточно фактов сдачи в аренду земельных участков аналогичного назначения, поэтому нами было принято решение отказаться от использования доходного подхода в рамках настоящей работы.

Применение затратного подхода для оценки рыночной стоимости земельного участка носит весьма спорный характер, а для определения рыночной стоимости его производной, некорректно вобще.

В данном случае, при оценке рыночной стоимости земельного участка использовался сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж), так как: именно метод прямого сравнения продаж отражает реальные рыночные цены на аналогичные земельные участки и является «зеркалом» конъюнктуры рынка земельных участков.

### 3.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)

При применении этого метода рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, определялась по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

Применение метода прямого сравнения продаж в большинстве случаев включает следующие этапы:

- Анализ рыночной среды данного типа недвижимости, который включает изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости по региону, обработку информации по объектам-аналогам, подробное исследование рынка аналогичных объектов недвижимости.
- Выбор единиц сравнения объектов.
- Формирование скорректированных цен объектов-аналогов, определение рыночной стоимости земельного участка.

#### 3.1.1. Выбор объектов-аналогов

Метод прямого сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу<sup>12</sup>. Нами проведен анализ рынка земельных участков, расположенных в Иркутском районе, в д. Новогрудина, ДНТ «Радуга» и ДНТ «Завидово», и по данным Интернет-сайтов выявлены объекты-аналоги, основные характеристики которых совпадают с характеристиками оцениваемого земельного участка. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 3.

Таблица 3.

Характеристики объектов-аналогов

№	Дата	Месторасположение	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.	Цена 1 кв.м. земельного участка, руб.	Цена земельного участка, руб.	Источник информации	Дополнительная информация
1	14.10.14	Иркутская область, Иркутский район, д. Новогрудина ДНТ "Радуга"	земли населенных пунктов	для дачного строительства	1 501	473	710 000	<a href="http://invest38.ru/lands/19929">http://invest38.ru/lands/19929</a>	собственность
2	14.10.14	Иркутская область, Иркутский район, д. Новогрудина ДНТ "Завидово"	земли населенных пунктов	для дачного строительства	1 001	500	500 000	<a href="http://invest38.ru/lands/16281">http://invest38.ru/lands/16281</a>	собственность
3	14.10.14	Иркутская область, Иркутский район, д. Новогрудина ДНТ "Завидово"	земли населенных пунктов	для дачного строительства	1 100	555	610 000	<a href="http://invest38.ru/lands/19875">http://invest38.ru/lands/19875</a>	собственность

<sup>12</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.



### 3.1.2. Описание корректировок

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

- вид объекта недвижимости;
- права собственности на недвижимость;
- условия продажи;
- состояние рынка данных объектов недвижимости;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- технические характеристики;
- экологические условия;
- характеристика использования объекта недвижимости;
- прочие компоненты стоимости объекта 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.** общей площади, сложившаяся по объектам-аналогам. Этот показатель был принят в качестве единицы сравнения в связи с тем, что на рынке недвижимости, как правило, указывается цена и площадь земельного участка, что позволяет сопоставлять различные по площади объекты.

#### 3.1.2.1. Описание корректировок, не применяемых в расчетах

В данном случае при использовании метода прямого сравнения продаж для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка ряд корректировок равен нулю, а именно:

1. **Корректировка на переданные права.** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав – право собственности, поэтому во всех случаях корректировка не применялась.
2. **Корректировка на условия финансовых расчетов** при приобретении недвижимости. Возможными вариантами расчетов являются:
  - на дату продажи собственными средствами покупателя;
  - привлечение покупателем кредитных ресурсов;
  - ипотечный кредит, т.е. финансирование сделки продавцом под залог недвижимости.Корректировка во всех случаях отсутствует, так как расчет произведен по текущей стоимости денег на дату продажи.
3. **Корректировка на дату оценки.** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют одинаковые даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату оценки нами не применялась.
4. **Корректировка на местоположение.** Оцениваемый объект все выбранные объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга, в связи с этим корректировка на местоположение не выполнялась.

5. **Корректировка на разрешенное использование (назначение).** Оцениваемый земельный участок и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковое разрешенное использование (назначение), на основании этого корректировка на разрешенное использование (назначение) не вносилась.

### 3.1.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах

В связи с тем, что отсутствуют отличия по основным характеристикам между оцениваемыми земельными участками и объектами-аналогами, то рыночная стоимость 1 кв.м. оцениваемых земельных участков была определена как среднеарифметическая величина от цен 1 кв.м. объектов-аналогов с учетом применения только корректировок на торг и месторасположение.

1. **Корректировка на торг.** В результате контактов с продавцом было установлено, что в отношении объекта-аналога возможен торг. Величина корректировки понижающая, определенная исходя из реальных скидок на рынке недвижимости, которая была принята на максимальном уровне **20%**.<sup>13</sup>
2. **Корректировка на масштаб.** В связи с тем, что оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги отличаются между собой по площади, то нами было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу. Величина корректировки была рассчитана на основе статистического исследования зависимости удельной кадастровой стоимости на земельные участки от площади участков<sup>14</sup>. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка от его площади, представлены в таблице 4.

Таблица 4.

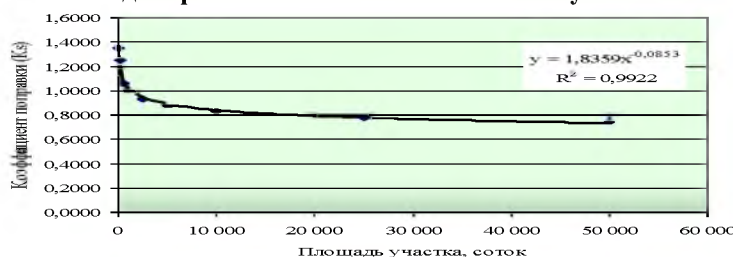
**Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка от его площади (Ks)**

Площадь участка, м <sup>2</sup>	Коэффициент корректировки (Ks)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

Зависимость кадастровой стоимости земельного участка от его площади, представленная в таблице 4, отражена на графике 1.

График 1

**Зависимость кадастровой стоимости земельного участка от его площади**



<sup>13</sup> см. п. 2.3. настоящего Отчета.

<sup>14</sup> источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1 (40). Корректировка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка, кв.м.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

$K_{II}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{OO}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{OA}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на масштаб (площадь) представлен в таблице 5.

Таблица 5.

#### Расчет корректировки на масштаб

Наименование объекта	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент корректировки (Ks)	Корректировка на площадь (Kп), %
Земельный участок, площадью 1 498 кв.м.	1 498	0,983960952	
Объект-аналог № 1	1 501	0,983793047	0,02%
Объект-аналог № 2	1 001	1,018385003	-3,38%
Объект-аналог № 3	1 100	1,010225265	-2,60%

Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта представлены в таблице 6.

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

- Близость по дате;
- Близость по месторасположению;
- Близость по площади;
- Близость по площади.

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 – земельного участка, площадью 1 498 кв.м., кадастровый номер 38:06:150201:310, с использованием сравнительного подхода (метода прямого сравнения продаж) представлено в таблице 7.

Таблица 6.

#### Расчет рыночной стоимости земельного участка по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж)

Наименование	Земельный участок, площадью 1 498 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата	14.10.2014	14.10.2014	14.10.2014	14.10.2014
Цена, руб.		710 000	500 000	610 000
Площадь, кв.м.	1 498	1 501	1 001	1 100

Цена за 1 кв.м. площади, руб.		473	500	555
<b>Корректировка на торг</b>				
Величина корректировки на торг		20,00%	20,00%	20,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		378	400	444
<b>Корректировка на масштаб (площадь)</b>				
Площадь земельного участка, кв.м.	1 498	1 501	1 001	1 100
Величина корректировки на масштаб		0,02%	-3,38%	-2,60%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	396	378	386	432
Удельный вес		0,429	0,286	0,286
Рыночная стоимость земельного участка, полученная методом прямого сравнения продаж, руб.	593 171			

Таблица 7

#### Определение удельных весов

Наименование факторов	Земельный участок, площадью 1 498 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Близость по дате		3	3	3
Близость по местоположению		3	2	2
Близость по площади		3	1	1
<b>Сумма весов</b>	<b>21</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Удельный вес</b>		<b>0,429</b>	<b>0,286</b>	<b>0,286</b>

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость оцениваемого объекта - земельного участка, площадью 1 498 кв.м., кадастровый номер 38:06:150201:310, принадлежащего г-ну Лисовскому В.В., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Новогрудина, ДНТ "Радуга", участок № 10, по состоянию на дату оценки – 14 октября 2014 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), составляет (округленно):

**593 000 (Пятьсот девяносто три тысячи) рублей.**

### 3.2. Определение итоговой рыночной стоимости земельного участка

В связи с тем, что затратный и доходный подходы нами не применялись, рыночная стоимость участка была определена сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж). На основании этого согласование результатов оценки не требуется.

Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта - земельного участка, площадью 1 498 кв.м., кадастровый номер 38:06:150201:310, принадлежащего г-ну Лисовскому В.В., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Радуга", участок № 10, по состоянию на дату оценки – 14 октября 2014 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений<sup>15</sup>, составляет (округленно):

**593 000 (Пятьсот девяносто три тысячи) рублей.**

Оценщик

\_\_\_\_\_ Е.И. Филиппова

Генеральный директор  
ООО «Десоф-Консалтинг»

\_\_\_\_\_ Д.О. Филиппов

<sup>15</sup> см. п. 1.7. настоящего Отчета.

---

---

#### 4. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются принятыми нами предположениями, существующими ограничительными условиями и допущениями, 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. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.

---

---

## 5. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1 и 2. – М.: Инфра-М, 1996г.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.
4. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.
6. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс» в действующей на дату составления Отчета редакции.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
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. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон.
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанные ЗАО «Квинто-Консалтинг».
15. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000. – 512с.
16. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 240с.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.
18. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
19. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.
20. Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верховина; - М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 238с.
21. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
22. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объектов недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003. – 109с.
23. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002г. – 352 с.
24. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., «Дело Лтд», 1995 г.
25. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1996. – 272с.

---

---

**6. ПРИЛОЖЕНИЕ**











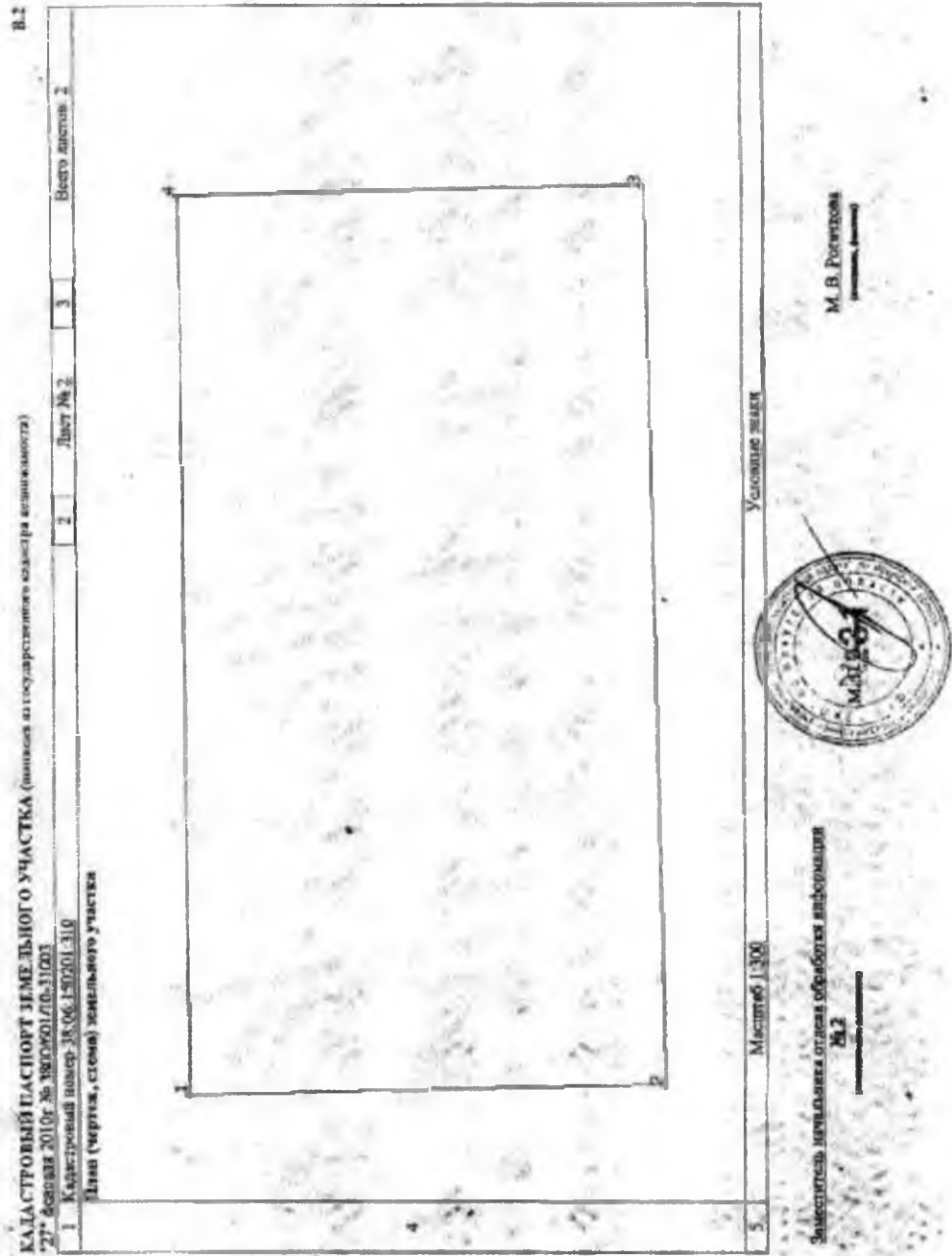
**Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по Иркутской области**  
 Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по Иркутской области  
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 27. февраля 2016г № 38.06/50201/10-3/003

В.1

1. Кадастровый номер 38.06/150201/310	2. Лист № 1	3.	4. Всего листов 1
<b>Общие сведения</b>			
4. Предельные размеры 38.06/150201/272	5. Дата вступления в силу государственного кадастра недвижимости 09.11.2002		
6. Местоположение участка относительно ориентира, расположенного в границах участка - Плотный адрес ориентира Иркутская область, Иркутский район, Э. Норовский д/д/д/д, дачное некоммерческое товарищество "Талис", участок 10/10			
7. Категория земель			
8.1. Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2. Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.3. Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
9. Разрешенное использование: для дачного строительства			
10. Фактическое использование/характеристика деятельности:			
11. Площадь 1498 кв. м	12. Кадастровая стоимость (руб.) 183310,26	13. Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/кв. м): 122,37	14. Система налогообложения МСН-38, зона 3
15. Сведения о правах:			
16. Другие объекты:			
17.			
18.1. Дополнительное свидетельство для регистрации права на обрабатываемые земельные участки	18.1. Номер обработанного участка 38.06/150201/310		
	18.2. Номер участка, обрабатываемого в результате выкупа 38.06/150201/272		
	18.3. Номер участка, приобретенный с задатком/внесением		

Земельный участок обрабатывается  
 № 2  
 (подпись)

М.В. Бузылова  
 (подпись)









**Саморегулируемая  
Межрегиональная  
Ассоциация  
Оценщиков**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Десоф-Консалтинг»**

ИНН 3808078765

Адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий,  
д. 119а

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 924  
Дата выдачи: 11 июля 2006 г.

Президент НП «СМАО»



Федотова М.А.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО





# СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г

Дата выдачи

*Настоящий сертификат выдан в том, что*

0109

номер

**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)*

Генеральный директор СМАО



Ю.В. Усова

**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**Номер:** 024-PIL196669/2014

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Филиппов Дмитрий Олегович, паспорт серии 2512, № 772430, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Свердловском районе г. Иркутска, 16.11.2012г.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):** с «17» января 2014 года по «16» января 2015 года.  
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).  
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).  
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

**РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:** Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «17 января 2014 года».

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

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

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

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

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

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

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

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:** 11 100,00 (Одиннадцать тысяч сто) рублей.  
Страховая премия подлежит оплате Филипповым Д.О. единовременным платежом в срок до «17» января 2014 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Иркутске «14» января 2014 года.

**СТРАХОВЩИК:**  
ООО «Группа Ренессанс Страхование»

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

От Страховщика:  
Мельник И.М., директор филиала ООО «Группа Ренессанс Страхование» Доверенность № 2013/1848 от 10.12.2013г.  
Ф.И.О., должность, основание полномочий

Филиппов Д.О.

М.П.



**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

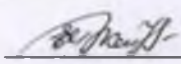
<b>Номер:</b>	<b>024-PII196670/2014</b>
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>ООО «Группа Ренессанс Страхование»</b> Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22 Лицензия ФССН РФ С № 128477 от 13.02.2006
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Филиппова Евгения Игоревна, паспорт серии 2512, № 702169, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Свердловском районе г. Иркутска, 29.05.2012г.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):</b>	с «17» января 2014 года по «16» января 2015 года. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
<b>РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:</b>	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «17» января 2014 года.
<b>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.
<b>ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ:</b>	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор, – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
<b>ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:</b>	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:</b>	Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием: 1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю; 2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	11 100,00 (Одиннадцать тысяч сто) рублей. Страховая премия подлежит оплате Филипповой Е.И. единовременным платежом в срок до «17» января 2014 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Иркутске «14» января 2014 года.

**СТРАХОВЩИК:**  
ООО «Группа Ренессанс Страхование»

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

От Страховщика:  
Мельник И.М. директор филиала ООО «Группа Ренессанс Страхование» Доверенность № 2013/1848 от 10.12.2013г.  
ФИО, должность, основание полномочий  
М.П.

 Филиппова Е.И.



**ООО «Десоф-Консалтинг»**

г. Иркутск, ул. Советская, 96, тел./факс (3952) 29-13-48, тел. 66-41-41, e-mail: desof@mail.ru  
Свидетельство ИП СМАО № 924 от 11.07.2006 г.

Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «Десоф-Консалтинг»

Филиппов Д.О.

Дата составления Отчета  
«14» октября 2014 г.

**ОТЧЁТ № 14-550**

об определении рыночной стоимости  
земельного участка, площадью 1 498 кв.м.,  
кадастровый номер 38:06:150201:310,  
принадлежащего г-ну Лисовскому В.В.,  
расположенного по адресу:  
Иркутская область, Иркутский район,  
д. Новоградниина, ДНТ "Радуга", участок № 10

Дата оценки: 14 октября 2014 г.

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

**Юридический адрес:**  
г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий,  
дом 103 В, кв. 2

**Исполнитель:**  
ООО «Десоф-Консалтинг»

**Юридический адрес:**  
664047, г. Иркутск,  
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2014 г.

Отчет № 14-550

20

Показатель	471	500	511
Курсовые паритеты на дату			
Иностранная валюта к рублю на дату	20,02%	20,04%	20,08%
Среднеарифметическое значение, рубль, руб.	174	180	444
Курсовые паритеты на дату (по итогам)			
Платежи, аннулированные сделки, руб. м.	1 498	1 501	1 100
Платежи, аннулированные сделки, руб. м.	0,02%	-3,38%	-2,80%
Среднеарифметическое значение, рубль, руб.	496	178	432
Удельный вес	0,42%	0,28%	0,28%
Рыночная стоимость земельного участка, определенная методом прямого сравнения продаж, руб.	593 171		

Таблица 2

## Определение удельных весов

Исходные факторы	Земельный участок, площадью 1 498 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м.	1	1	1	1
Площадь, кв. м. (по кадастру)	1	1	1	1
Сумма баллов	21	9	6	6
Удельный вес		0,42%	0,28%	0,28%

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость оцениваемого объекта - земельного участка, площадью 1 498 кв.м., кадастровый номер 38:06:150201:310, принадлежащего г-ну Лисовскому В.В., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Новогрудинина, ДНТ "Радуга", участок № 10, по состоянию на дату оценки - 14 октября 2014 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), составляет (округленно):

593 000 (Пятьсот девяносто три тысячи) рублей.

## 3.2. Определение итоговой рыночной стоимости земельного участка

В связи с тем, что затратный и доходный подходы нами не применялись, рыночная стоимость участка была определена сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж). На основании этого согласование результатов оценки не требуется.

Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта - земельного участка, площадью 1 498 кв.м., кадастровый номер 38:06:150201:310, принадлежащего г-ну Лисовскому В.В., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Радуга", участок № 10, по состоянию на дату оценки - 14 октября 2014 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений<sup>15</sup>, составляет (округленно):

593 000 (Пятьсот девяносто три тысячи) рублей.

Оценщик

Е.И. Филиппова

Генеральный директор  
ООО «Десоф-Консалтинг»

Д.О. Филиппов

Стр. № 37 из 37 страниц Отчета

ООО «Десоф-Консалтинг»







ООО «Десоф-Консалтинг»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

**Саморегулируемая  
Межрегиональная  
Ассоциация  
Оценщиков**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Десоф-Консалтинг»**

ИНН 3808078765  
Адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий,  
д. 119а

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 924  
Дата выдачи: 11 июля 2006 г.


**КОПИЯ ВЕРНА**  
ООО «Десоф-Консалтинг»  
Директор Филиппов Д.О.

Президент НП «СМАО»  Федотова М.А.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»



<b>ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</b> 024-PII196669/2014	
Исмер	000 «Группа Ренессанс Страхование» Россия, 113114, г. Москва, Дубровинская набережная, д. 7, стр. 22
СТРАХОВАЩИЙ	Лицензия ФНС от 05.05.2014 № 120477 от 13.02.2008
СТРАХОВАТЕЛЬ	Филиалом Департамента Оценочной, паспорт серии 2512, № 772430, выдан Департаментом УФМС России по Иркутской области в Саяно-Иркутском районе г. Иркутск, 16.11.2012г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СОКРАЩЕННО)	с 17го января 2014 года по «16» января 2015 года. Оба дня включительно, при досрочном отзыве страхового полиса в период продолжительности настоящим договором (Полис).
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА	Событие, в результате которого причинен ущерб аэропорту, заключенному договор на проведение работ, влечет за собой причинение вреда, иного вреда лицам, иного вреда после «17 января 2014 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ	настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (в редакции 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование» утвержденной приказом Генерального директора №15 от «21» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае неисполнения при выполнении условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, призводит к выплате по условиям настоящего Договора (Полиса) Правила страхования прилагается к настоящему Договору (Полису) и является его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется их выполнять.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Исполнительным интересом, связанном с исполнением обязанностей Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба аэропорту, заключенному договору на проведение оценки, и/или третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный наступившим в результате оного решения суда или принятым Страхователем факт причинения ущерба действиям (бездействию) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных специализированной организацией, оценившей, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ	Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОСРЕДСТВА	Выгодоприобретателем по настоящему Договору (Полису) является: – владелец, заключенный договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которые могут быть причинены ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ИЗОБЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОСРЕДСТВА	В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) исключаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ), СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ	Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не является страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием: 1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала наступления страхового случая, в котором было известно Страхователю; 2) расходы Страхователя, связанные с возмещением стоимости оказанных услуг, понесенной на основании заключенных услуг или устранение недостатков оказанных услуг. 30 000 000.00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ), СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ	11 100,00 (Одиннадцать тысяч сто) рублей Страховая премия подлежит оплатеBeneficial Д.О. в денежном эквиваленте по состоянию на 17 января 2014 года.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Иркутске «14» января 2014 года. СТРАХОВАТЕЛЬ:  Beneficial Д.О.
СТРАХОВАЩИЙ	000 «Группа Ренессанс Страхование» г. Иркутск г. Иркутск Менеджер по Договору страхования 000 «Группа Ренессанс Страхование» Денис Александрович ШОПИН от 10.12.2013г. СНП, действительный с 01.01.2014г. Полномочий

**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
024-PII196670/2014

**СТРАХОВЩИК:** ООО «Группа Ренессанс Страхование»  
Россия, 115114, г. Москва, Девятковский переулок, д. 7, стр. 22  
Лицензия ФССН № С.П. 128477 от 13.02.2006

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Филиппова Елена Игоревна, паспорт серия 2512, № 702169, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Свирдовском районе г. Иркутска, 29.05.2012г.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (Срок действия):** с 17го января 2014 года по 17го января 2015 года.  
Срок действия настоящего Договора (Полиса) распространяется на страховые случаи, произошедшие после 01 часа дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).  
В случае если страховые премии не поступят на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), по настоящему Договору (Полису) считается не исполненным с 01го января 2014 года.

**РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:** Общими и отдельными категориями граждан ущерб (затраты), заключившему договор на проведение оценки, илили третьим лицам, возникло после 17го января 2014 года.

**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков филиала ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденный приказом Генерального директора №75 от 17го января 2008г. (далее – Правила страхования), 5 случае (ранее) при выполнении условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

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

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

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

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

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

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

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:** 11 100,00 (Одиннадцать тысяч сто) рублей.  
Страховая премия подлежит оплате Филипповой Е.И. единовременно наличными деньгами в срок до 17го января 2014 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Иркутске «14» января 2014 года.

**СТРАХОВЩИК:** ООО «Группа Ренессанс Страхование»  
От Страховщика: \_\_\_\_\_  
Менеджер А.М. Давыдов Филиппова Е.И. ООО «Группа Ренессанс Страхование»  
Лицензия ФССН № С.П. 128477 от 13.02.2006  
ФИО, должность, подпись, полномочия  
М.П. \_\_\_\_\_

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** \_\_\_\_\_  
Филиппова Е.И.  
Копия Верна  
000 «Десор-Консалтинг»  
Директор Филиппова Д.О.

