

$$r_e = \frac{Exp * rf}{12}$$

Надбавка за низкую ликвидность составляет **1,62 %**.

Надбавка за инвестиционный менеджмент (ИМ) различна по разным объектам. По некоторым инвестиционный менеджмент минимален (управление вкладами «до востребования» в банке). Эта надбавка может включать в себя расходы по оценке и выбору вариантов финансирования, принятию решения об удержании или продаже актива. Экспертная оценка – **1 %**.

Норма возврата капитала определена как отношение срока остаточной жизни объекта оценки и нормы амортизации.

$$НВК = 1/срок владения объектом^{24}$$

Исходя из этого, ставка капитализации для объекта оценки, рассчитанная методом кумулятивного построения, составляет:

$$R = 6,475\% + 1,4\% + 1,62\% + 1\% + 1,18\% = \mathbf{11,67\%}.$$

- **метод «рыночной выжимки».** Для этого расчета необходимо наличие нескольких объектов-аналогов, приносящих близкий к объекту оценки чистый операционный доход.

На рынке продаж аналогичных объектов не было найдено достаточного количества объектов-аналогов, имеющих примерно схожий размер чистого операционного расхода с известной ценой продажи. На основании этого метод «рыночной выжимки» для расчета ставки капитализации не применялся.

4.3.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

Для определения чистого операционного дохода необходимо из действительного валового дохода вычесть операционные расходы, связанные с текущей эксплуатацией объекта. Полученный таким образом чистый операционный доход капитализируем по рассчитанной выше ставке капитализации.

Расчет величины действительного валового дохода и рыночной стоимости объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода, представлен в таблице 16.

Таблица 16

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Ед. изм.	Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.
Общая площадь	кв.м.	145,3
Вероятная арендная ставка	руб/год	5 994
Потенциальный валовый доход	руб/год	870 984
Коэффициент заполняемости	%	92%
Коэффициент заполняемости	руб	801 305
Риск недополучения арендной платы	%	3%
Риск недополучения арендной платы	руб	24 039
Действительный валовый доход	руб	777 266
Операционные расходы	руб	95 808
Чистый операционный доход	руб	681 458
Ставка капитализации		11,67%
Стоимость объекта оценки, полученная по доходному подходу, руб.	руб	5 839 286

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения, общей площадью 145,3 кв.м., принадлежащего 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, расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10, по состоянию на дату оценки – 22 апреля 2016 года, с использованием доходного под-

²⁴ срок владения объектом исходя из срока жизни объекта и нормы его амортизации (Постановление СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072"О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР")

хода, в размере:

5 839 286 (Пять миллионов восемьсот тридцать девять тысяч двести восемьдесят шесть) рублей.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете нами были определены две стоимостные оценки полных прав собственности на оцениваемую недвижимость исходя из всеобъемлющего анализа всех данных, полученных при изучении рассматриваемого объекта.

Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- возможности отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и общность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания на рынке;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход. В основу данного подхода положен анализ и обработка рыночных данных. Стоимость, полученная данным подходом, учитывает величину спроса и предложения, местоположение, отделку объекта недвижимости. Данный подход лучше всего подходит при совершении сделок купли-продажи, залога недвижимости. Недостатком метода является ограниченность информации по продажам аналогичных объектов.

Доходный подход. Данный подход основан на том, какую отдачу получит инвестор на вложенный капитал. Другими словами стоимость, рассчитанная доходным подходом, называется инвестиционной. Данная стоимость учитывает прибыльность объекта недвижимости, операционные расходы, связанные с эксплуатацией объекта, а также учитывает планируемое изменение во времени доходов и расходов. Данный подход чаще всего применяется для оценки конкретных инвестиционных проектов, купли - продажи. К недостаткам данного подхода можно отнести то, что он основан на планировании, и любое изменение ситуации на рынке может привести к изменению стоимости.

Исходя из анализа преимуществ и недостатков применяемых подходов, а также исходя из цели оценки, нами был применен метод средневзвешенного. При расстановке весов был применен метод анализа иерархий, который учитывает, насколько полно каждый из подходов, отражает тот или иной аспект, влияющий на рыночную стоимость объекта оценки.

5.1. Определение весов с помощью метода анализа иерархий

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объектов.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельных объектов в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1		
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$

Приоритеты синтезируются начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемых объектов и аналогов выделим следующие параметры:

- А. возможность отразить действительные намерения продавца;
- Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построенная матрица сравнения с рассчитанными значениями приоритетов критериев представлена в таблице 17.

Таблица 17

Матрица сравнения с рассчитанными значениями приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	Расчет критерия	Вес критерия
А	1	0,33	4	2	1,2779	28,64%
Б	3	1	3	1	1,7321	38,82%
В	0,25	0,33	1	1	0,4518	10,13%
Г	1	1	2	1	1,0000	22,41%

Сумма	4,4617
-------	--------

Сравнение результатов, полученных сравнительным (С) и доходным (Д) подходами для каждого критерия согласования представлены в таблицах 18 - 21:

Таблица 18

Сравнение результатов для критерия: возможность отразить действительные намерения продавца

	С	Д	Расчет критерия	Вес критерия
С	1	0,5	0,2500	20,00%
Д	2	1	1,0000	80,00%
Сумма			1,2500	

Таблица 19

Сравнение результатов для критерия: тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

	С	Д	Расчет критерия	Вес критерия
С	1	1	0,5000	50,00%
Д	1	1	0,5000	50,00%
Сумма			1,0000	

Таблица 20

Сравнение результатов для критерия: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

	С	Д	Расчет критерия	Вес критерия
С	1	1	0,5000	50,00%
Д	1	1	0,5000	50,00%
Сумма			1,0000	

Таблица 21

Сравнение результатов для критерия: способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

	С	Д	Расчет критерия	Вес критерия
С	1	1	0,5000	50,00%
Д	1	1	0,5000	50,00%
Сумма			1,0000	

Определение итогового значения весов каждого подхода представлено в таблице 22.

Таблица 22

Определение итогового значения весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес критерия
	28,64%	38,82%	10,13%	22,41%	
Д	20,00%	50,00%	50,00%	50,00%	41,41%
С	80,00%	50,00%	50,00%	50,00%	58,59%

Таким образом, вес сравнительного подхода – 58,59 %, а вес доходного подхода – 41,41 %.

5.2. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Ниже в таблице 23 приведен рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 23

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Затратный подход, руб	Удельный вес	Сравнительный подход, руб.	Удельный вес	Доходный подход, руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость объекта, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м.	не применялся		6 047 091	58,59%	5 839 286	41,41%	5 961 044

Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, общей площадью 145,3 кв.м., находящегося на 1 этаже, принадлежащего 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, расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10, по состоянию на дату оценки – 22 апреля 2016 года, с учетом ограни-

чительных условий и сделанных допущений²⁵, составляет (округленно):

5 960 000 (Пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч) рублей,
в том числе НДС составляет: 909 152 рубля 54 копейки.

Оценщик



Е.И. Филиппова

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»



Д.О. Филиппов

²⁵ 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 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.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1 и 2.- М.: Инфра-М, 1996г.
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.
3. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития развития России от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития развития России от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития развития России от 20 мая 2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России от 25 сентября 2014 г.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции.
8. Андрющенко 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 объектов 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. Верховзина; - М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 238с.
26. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
27. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объектов 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.

8. ПРИЛОЖЕНИЕ

Объявления Магазины Помощь Вход и регистрация

Avito Аренда Недвижимость Работа Услуги ещё...


Коммерческая недвижимость Иркутск

Все объявления в Иркутске

Офисное помещение, 215 м²

Размещено 4 апреля в 23:38

Просмотров всего 1574, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!

- Премьюн-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг


Цена

Агентство **собственник Андрей**
на Avito с июня 2014

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

Город **Иркутск**

Адрес **р-н Октябрьский, ул. Ядринцева 31**



Продам офисное помещение 215 м²

Отдельный вход, два сан.узла, кухня, теплый пол, рольставни на двери и окнах, хороший ремонт, охрана, автопарковка.

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeshchenie_215_m_551053075

Объявления Магазины Услуги Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Поднять объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Иркутск Найти

Все объявления в Иркутске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения В каталог Следующие

Помещение с арендатором, 100 м²

Размещено 5 апреля в 16:38. ✕ Редактировать, завыть, поднять объявление

Просмотров: всего 2245, сегодня 4



Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премьер-объявление
- 2 Сделать VIP-объявление
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в ленте

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Цена 5 000 000 руб.

Агентство Слобода Недвижимость

на Avito с августа 2015

Контактное Лицо Евгений Шихунов

8 914 899-60-23

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

Город Иркутск

Адрес р-н Октябрьский, Депутатская ул, 75



У агентства 174 объявления



Слобода Недвижимость
Все виды услуг на рынке недвижимости, купля-продажа, аренда, перевод из жилого в нежилое

Продам помещение свободного назначения 100 м²

Продаю: торгово-офисное помещение с арендатором в Октябрьском

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhnost/pomeschenie_s_arendatorom_100_m_736246301

10.03.2016 Помещение свободного назначения, 123 м² - купить, продать, сдать или снять в Иркутской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь

Мои объявления Юлия

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвижимо Иркутск Найти

Все объявления в Иркутске Недвижимость Коммерческая недвижимость Продам Помещение свободного назначения В каталог Следующее

Помещение свободного назначения, 123 м²

Размещено 7 марта в 10:12. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 359, сегодня 17



Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премиум-размещение **100%**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

Цена **4 335 000 руб.**

Агентство **Александр на Avito с октября 2015**

8 902 560-11-68 Написать сообщение

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

Город **Иркутск**

Адрес **р-н Октябрьский, Пискунова 150/7**



Продам помещение свободного назначения 123 м²

Срочно продам цокольное помещение с окнами. Отдельный вход, парковка, сигнализация, ремонт. Бывший салон красоты с наработанной клиентурой. Подойдет под любой бизнес. Смотреть по предварительному звонку.

https://www.avito.ru/irkutsk/kommerchaskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_720619928


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

по истребованному, в обмен на денежную сумму серия 38-АЕ № 015294, дата выдачи 14.05.2013

Дата выдачи: 31.05.2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи нежилого помещения от 09.04.2013

Субъект (субъекты) права: Федеральное инвестиционное общество «Закрыва» (ЗАО «Закрыва»), в котором зарегистрированы на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре в отношении инвестиционных паев и счетов лицевых счетов владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 145,7 кв. м, этаж: 1, номера на поэтажном плане: 2,75-11, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Иркутск г., Ширатова ул., д.10

Кадастровый (или условный) номер: 38-16/001/2013/001/001/020148300/100/02

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости Иркутской области от 13 мая 2013 года сделана запись регистрации № 38-38-01/002/2013-1/04


 Регистратор: Давыдова Л. Ю.
 М.П.

38 АЕ 195118

Предыдущий кадастровый №: 38:36:014001:33:26171/М:1001
Кадастровый №: 38:36:000022:0000:25:401:001:020148300:10002
Инвентарный №: 25:401:001:020148300:10002
Реестровый №: 190207:001:020148300:10002

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

АДМИНИСТРАЦИЯ г. ИРКУТСКА

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Предыдущий кадастровый номер: 38:36:000000:0000:25:401:001:001991850:0010:20001

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение

нежилое

ИЗМЕНИТЬ ВИД НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

район

Октябрьский

город (пос.)

Иркутск

улица (пер.)

Ширямова, 10

квартал № _____

инвентарный № _____

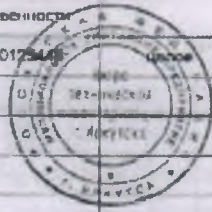
Инвентарный номер

Номер в реестре учета

Кадастровый номер

1. Регистрация права собственности (реестровый № _____)

Дата	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документ, устанавливающий право собственности с указанием кем, когда и за какими номером выдан	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
28.06.2001	ООО Торговая фирма "Бриз"	Договор № 5 купли - продажи от 11.04.2001 г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 28.06.2001 г. № 33 А 017544		Загоржская Л. М.



2. Экспликация земельного участка 192,4 кв.м.

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	фактически	застроенная	застроенная	садоводческая	прочая
		192,4			

3. Благоустройство здания 146,3 кв.м.

Индикатор	Классификация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны				Газоснабж.		Лифты		шт			
		от ТЭЦ	от тепловой (паровой) котельной	от А/Б	зона		электрическое	с централизованным водоснабжением	с локальным водоснабжением	с дренажной системой	централизованное	индивидуальное	электроснабжение	электрическое				гусеничные
146.3						146,3												

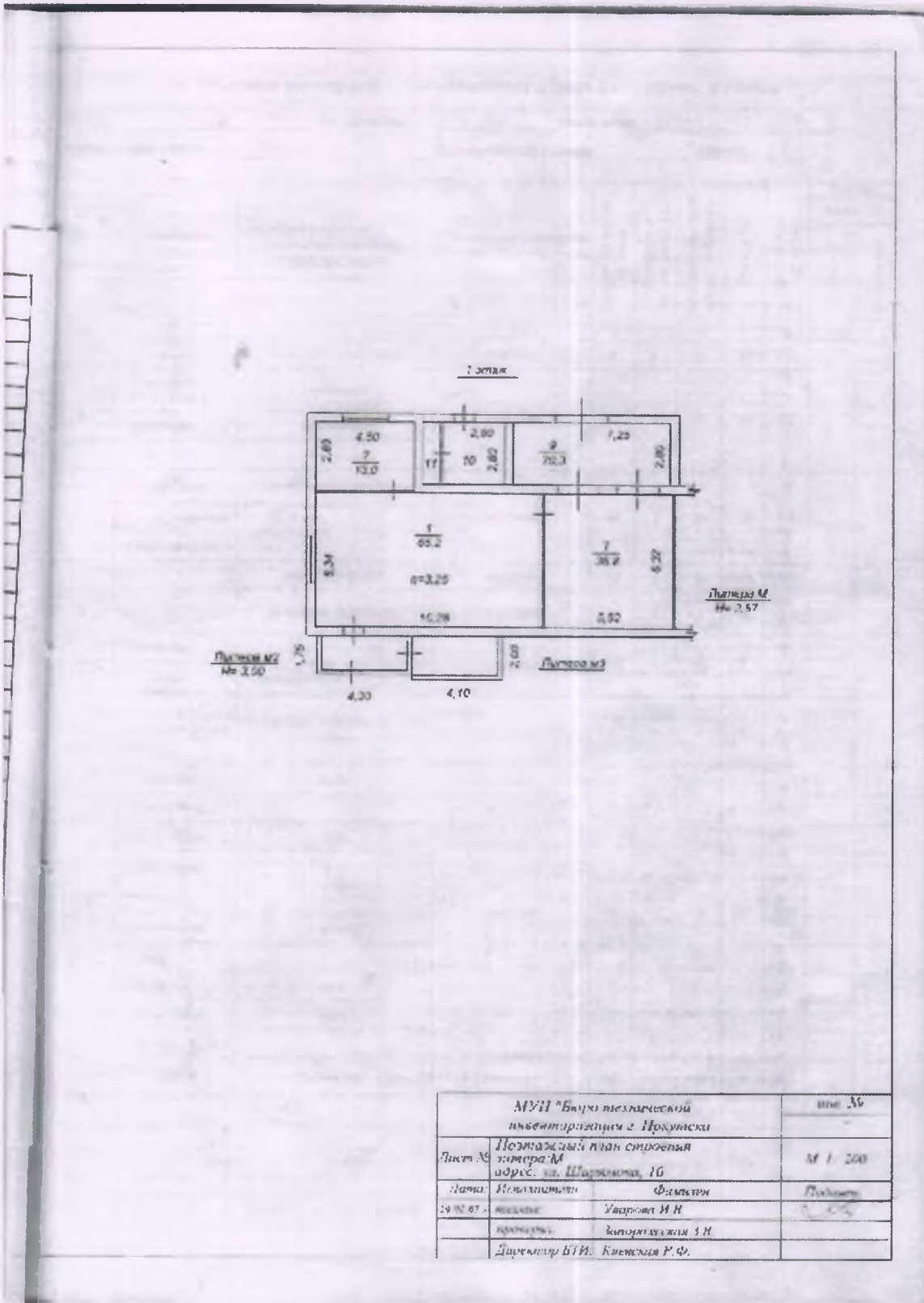
внутренних обмеров и подсчетов площадей строений литер
по участку: **Ширямова, 10**

Экспликация

г. **Муром** район **Осинский**

№ п/п	№ кв. квартала или помещений	№ комн., кухни, коридора и прочее	Наименование частей помещений: жилт. комнаты, спальни, коридора, кухни, коридора, ванная и пр.	площадь	общая полезная	Фактическое использование помещений в том числе											Внутренняя высота помещений по площади строения	
						жилая	учрежденческая	учебная	культурно-просветительская	лечебно-санитарная	торгово-складочная	коммунально-бытовая	производственная	прочая	служебная			
1	1	1	торговый пав.	65,2													3,22	
2	2	2	кабинет	13,0			13,0											
7	7	7	спальня	36,8														
9	9	9	спальня	20,3														
10	10	10	коридор	7,5													2,8	
11	11	11	сан.узлы	2,2													2,2	
Всего по участку:					145,3												122,3	
Всего по участку:																		10,0

Лист № 1 из 1



6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Элемент		М	Год постройки	2001	Число этажей		1				
Группа капитальности		I		Вид внутренней отделки		проевая					
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (срощи, трещины, пили и т.п.)	Удельный вес по таблице	Погрешность, %	Удельный вес остатков элементов погрешкой	Износ, %	Полученный балл по шкале	Тех. износ, %		
									элементов	К строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный плитный	хорошее	6	1	6	10	0,6			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	17	1	17	10	1,7			
	б) перегородки	кирпичные									
3	Колонны	Чердачные	хорошее	14	1	14	10	1,4			
		Междуетажные									
		Надподвальные									
4	Крыша	металлическая	хорошее	12	1	12	10	1,2			
5	Полы	дошчатые, бетонные	хорошее	7	1	7	5	0,4			
6	Прочие	Оконные	хорошее	16	1	16	5	0,8			
	Дверные	металлические, простые									
7	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, окраска, обои	хорошее	3	1	3	5	0,2			
8	Внутренние инженерные системы	Строплено	есть	хорошее	16	1	16	20	3,0		
		Водопровод									
		Канализация	есть								
		Газоснаб.									
		Ванная									
		Электроснаб.	есть								
		Надпись									
		Телефон	есть								
Вентиляция	есть										
Сигнализация											
9	Прочие работы	отсутствуют	хорошее	10	1	10	5	0,5			
Итого:				100	x	100,0	x	0,7	x		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{прирост износа (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 10\%$

7. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Холодный пристрой	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	Терраса	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера м ₁	Поправка	Литера м ₂		Поправка							
Фундаменты	Бетонный	11	1	11	бетонный	17	1	17				
Стены и перегородки	металлические	26	1	26	барьер кирпичный	22	1	22				
Покровытия	металлическая	4	1	4								
Крыша	металлическая	13	1	13	граф. настил	16	1	16				
Полы	дошчатые	7	1	7	дошчатые	16	1	16				
Премы	металлические	14	1	14								
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x	75		100	x	73		100	x	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
		Поправка	Литера			Поправка	Литера					
Фундаменты												
Стена и перегородки												
Покровытия												
Крыша												
Полы												
Премы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	М-таблица	Измеритель	С-количество измерителя по таблице	Удел. вес	групп. капитальности	Поправки к стоимости					Стоимость излучителя с поправкой	Количество объектов	Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа	Действительная стоимость руб.	
							Поправка	Клим. район	Сейсм.	Поправка	Инд. 2008г.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
м ₁	Наклон помещения	33/46	м ²	43.0	1.00				1.14	1.01		79.01	1533	5.08	1 900 000	0	1 708 837
м ₂	Холодный пристрой	23/164в	м ²	12.5	0.75				1.05	1.04		79.01	773	2.5	17 710	0	16 940
м ₃	Терраса	23/156б	м ²	22.5	0.73				1.05	1.04		79.01	1350	8.2	110 007	0	105 044
	Итого:														1 929 715		1 717 867

9. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	х			100	х			100	х	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	х			100	х			100	х	
Формулы для подсчета площади, объема												

10. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ таблицы	Измеритель	Поправки к стоимости										Итого, руб.	Стоимость измерителя с поправками к стоимости, руб.	Итого, руб.	
				Стоимость измерителя по таблице	Удельный вес	Класс район	Сложн	11	12	13	14	15	16				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

11. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждения и сооружений	Размеры			№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Способность измерителя по таблице	Поправка на площадку	Восстан. стоимость в рублях	Принадлежит	Действительная стоимость, руб.
		длина, м	ширина, высота и толщина, м	площадь, кв. м								

12. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная
2005 года	1929/15	1737297					1929/15	1737297

Действительная стоимость: Один миллион семьсот тридцать семь тысяч двести девяносто семь рублей

«29» января 2007 г.
 «29» января 2007 г.
 10.02.2007 г.

Исполнитель
 Проверил
 И. Давыдов М.П. Б.П.



(Handwritten signatures)

13. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«__» _____ 200__ г.	«__» _____ 200__ г.	«__» _____ 200__ г.
Обследовал			
Проверил			

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



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»**



КОПИЯ ВЕРНА
Н.Н. Вабишева
Директор Филиппов Д.О.



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

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

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева

КОПИЯ БЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов Д.С.

ПОЛИС № 4891R/776/00013/5

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

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»

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

Нерезидент

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

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

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

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

Франшиза: нет

Территория страхового покрытия: РФ

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

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

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

Страховщик: _____
Ф.И.О. _____
На основании _____

Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса:
г. Иркутск 02 11 2015г.

П О Л И С № 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 требование о возмещении вреда (иски, претензии), впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
Ф.И.О. Просвирнина Т.С.И.
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, по неурегулированному страховому случаю.

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

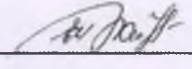
Срок действия Договора страхования:

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. Просвирина Н.С.
На основании Доверенности №3651/15 от 25.05.2015



Страхователь: 

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



СМАО



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

ДИРЕКТОР ФИЛИАЛА
ООО «ДЕСОФ-КОНСАЛТИНГ»
ЮРИДИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
ДИРЕКТОР ФИЛИАЛА
ЮРИДИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
ДИРЕКТОР ФИЛИАЛА
ЮРИДИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

Прошито и пронумеровано
3/12/2014 стр.

Дата: *22.09.2014*
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

И.О. Филиппов

