

(общую площадь) выполнен по методике, предложенной практикующим Оценщиком Е. Яскевичем на форуме Оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)»<sup>24</sup> и основан на выявленной экспериментальным способом степенной зависимости между ценой и площадью объекта:

$$P_m = \frac{S_o^{-0.18}}{S_a^{-0.18}}, \text{ где}$$

$P_m$  – корректировка на масштаб, %;

$S_o^{-0.18}$  – общая площадь объекта оценки, кв.м;

$S_a^{-0.18}$  – общая площадь объекта-аналога, кв.м.

Расчет корректировки на масштаб (общую площадь) представлен в таблице 13.

**3. Корректировка на уровень отделочных работ.** Объект оценки имеет черновой уровень отделочных работ, так же как объект-аналог №2, цена которого не корректировалась, а объекты-аналоги №1 и №3 характеризуются другими уровнями отделочных работ, на основании этого их цены были скорректированы. Величина корректировки на уровень отделочных работ была принята на уровне затрат на проведение отделочных работ соответствующего уровня на основании информации, предоставленной на сайте строительной компании «БайкалИнтерСтрой»<sup>25</sup>. Расчет корректировки на уровень отделочных работ представлен в таблице 13.

#### 4.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице 9.

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

- Близость по дате;
- Близость по площади;
- Близость по уровню отделки.

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

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

Определение удельных весов при расчете рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода представлено в таблице 10.

Таблица 9

#### Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб		10 000 000	4 000 000	8 600 000
Дата	09.09.2016	23.08.2016	20.08.2016	07.09.2016
Общая площадь, кв.м.	171,6	215	81	208
Цена 1 кв.м. общей площади, руб.		46 512	49 383	41 346
<b>Расчет корректировки на торг</b>				
Величина корректировки на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		44 651	47 407	39 692
<b>Расчет корректировки на масштаб (площадь объекта)</b>				
Площадь объекта, кв.м.	171,6	215	81	208,0
Величина корректировки на масштаб (общую площадь)		4,14%	-12,64%	3,52%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		46 501	41 415	41 091
<b>Расчет корректировки на уровень отделочных работ</b>				

<sup>24</sup> Вестник оценщика [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)

<sup>25</sup> <http://www.irk-strov.ru/price.htm>

Уровень отделочных работ	черновой	повышенный	черновая	простой
Затраты на проведение отделочных работ соответствующего уровня, руб.	0	10 670	0	7 550
Величина корректировки на уровень отделочных работ		-10 670	0	-7 550
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	37 378	35 831	41 415	33 541
Удельный вес		0,3	0,4	0,3
Рыночная стоимость полученная сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж) оцениваемого объекта, руб.	6 413 984			

Таблица 10

#### Определение удельных весов

Наименование факторов	Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
близость по дате		3	3	3
близость по площади объекта		2	2	2
близость по уровню отделки		1	3	1
Сумма весов	20	6	8	6
Удельный вес		0,3	0,4	0,3

Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки была определена как средневзвешенная величина. Расчет выполнен по формуле:

$$\text{Соц.} = (C1 * k1 + C2 * k2 + \dots + Cn * kn) / (k1 + k2 + \dots + kn), \text{ где:}$$

Соц. – стоимость 1 кв.м. объекта оценки;

C1, C2, ... Cn – скорректированные стоимости объектов-аналогов;

k1, k2 ... kn – удельные веса, присвоенные каждому аналогу.

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м., находящегося в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12), 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. Ядринцева, д. 29/10, по состоянию на дату оценки – 9 сентября 2016 года, с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), в размере (округленно):

**6 413 984 (Шесть миллионов четыреста тринадцать тысяч девятьсот восемьдесят четыре) рубля.**

#### 4.3. Оценка объекта доходным подходом

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который определяет, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в двух формах: доход от эксплуатации объекта и доход от его продажи. В нашем случае мы предполагаем, что доход будет получен в результате сдачи объекта оценки в аренду в качестве офисного помещения. В данном Отчете используется метод прямой капитализации дохода, так как предполагается, что объект приносит равномерные потоки доходов.

Процедура расчетов осуществлялась в следующей последовательности:

- определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода;
- определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потерь от недополучения арендной платы для определения действительного валового дохода;
- определение всех операционных расходов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, и вычитание их из действительного валового дохода для получения чистого операционного дохода;

- расчет ставки капитализации и пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта оценки.

#### 4.3.1. Определение потенциального валового дохода

Все доходы, которые можно получить в результате сдачи в аренду объекта оценки, прогнозируются на основе показателя арендной ставки для помещений аналогичного профиля. С этой целью проведено исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым, а также изучение и анализ данных, имеющихся в агентствах недвижимости.

Площадь, сдаваемая в аренду, определялась согласно данным Технического паспорта, как общая площадь объекта оценки.

В таблице 11 представлены объекты-аналоги, сдаваемые в аренду в г. Иркутске в качестве помещений, которые используются или могут быть использованы как офисные. Все выбранные объекты-аналоги являются встроенными нежилыми помещениями, характеризуются хорошим состоянием, наличием отдельного входа и имеют все доступные коммуникации.

При этом, коммунальные и эксплуатационные расходы по объектам-аналогам отнесены на расходы Арендодателя, и соответственно, включены в арендную ставку.

Таблица 11

#### Характеристика объектов-аналогов, сдаваемых в аренду

№	Дата	Источник информации	Общая площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб. в месяц.	Месторасположение	Этаж расположения	Уровень отделки	Отнесение коммунальных расходов
1	03.09.2016	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_661452498">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_661452498</a>	215	395	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева	высокий цоколь	повышенный	оплачивает собственник
2	05.09.2016	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_205_m_832183428">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_205_m_832183428</a>	205	500	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискунова, 150/3	высокий цоколь	простой	оплачивает собственник

Так как объект оценки и выбранные объекты-аналоги имеют отличия, то нами была внесена соответствующая корректировка, учитывающая эту разницу:

1. **Корректировка на уровень отделки.** Объект оценки имеет черновой уровень отделочных работ, а все объекты-аналоги характеризуются другим уровнем отделочных работ. Величина корректировки была рассчитана как отношение средних арендных ставок для нежилых помещений, расположенных в Октябрьском районе г. Иркутска с различными уровнями отделочных работ. Средние арендные ставки для нежилых помещений, расположенных в Октябрьском районе г. Иркутска с различными уровнями отделки, представлены в таблице 12.

Таблица 12

#### Средние арендные ставки для нежилых помещений, расположенных в Октябрьском районе г. Иркутска с различными уровнями отделки

Уровень отделки	Средняя арендная ставка, руб. 1 кв.м. в месяц <sup>26</sup>
типа "евро"	700,00
повышенный	590,00
простой	525,44
требует ремонта	442,39

Расчет величины среднеарифметической арендной ставки для объекта оценки представлен в таблице 13.

Таблица 13

#### Расчет величины арендной ставки для объекта оценки

Наименование	Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Арендная ставка, руб. 1 кв.м. в мес.		395	500
Площадь, кв.м.		215	205

<sup>26</sup> результаты маркетингового исследования, выполненного ООО «Десоф-Консалтинг» по состоянию на август 2015 г.

Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в месяц		395	500
<b>Расчет корректировки на уровень отделки</b>			
<b>Уровень отделочных работ</b>	черновой	повышенный	простой
Средняя арендная ставка для помещений с различным уровнем отделочных работ в Октябрьском р-не г. Иркутска, руб. 1 кв.м. в месяц		590	525
Величина корректировки на уровень отделки		-25,02%	-15,81%
Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в месяц		296	421
<b>Итоговая арендная ставка, руб. 1 кв.м. в месяц</b>	<b>359</b>		

Величина арендной ставки для оцениваемого помещения была определена в размере **359 рублей 1 кв.м. в месяц.**

#### 4.3.2. Определение действительного валового дохода

Для определения действительного валового дохода необходимо внести корректировки на возможную недозагрузку площадей и риск недополучения арендной платы. Загруженность площадей планируется на уровне **92%**, исходя из предположения, что объект будет сдаваться в аренду 11 месяцев в году, а один месяц будет уходить на поиск арендатора.

Действующая практика свидетельствует, что случаи неуплаты или длительной задержки арендных платежей имеют место. Риск недополучения арендной платы оценивается в размере **3%**.

#### 4.3.3. Операционные расходы

Операционные расходы - это текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объектов недвижимости. Они подразделяются на следующие расходы:

- ◆ **постоянные** – величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями. Обычно в эту статью расходов включаются налоги на имущество, на землю, страхование недвижимости.
- ◆ **переменные** - зависящие от степени загрузки здания и уровня предоставляемых услуг. Они могут включать в себя расходы на управление, заработную плату обслуживающего персонала, расходы по вывозке мусора, коммунальные расходы (оплата электроэнергии, воды, тепла, канализации и др.), расходы по содержанию территории автостоянки, прочие расходы.
- ◆ **расходы на замещение** – это расходы необходимые для поддержания объекта в нормальном состоянии для данного типа недвижимости.

В рамках настоящего Отчета расчет операционных расходов для объекта оценки был рассчитан исходя из величины потенциального валового дохода и 11% приходящихся на операционные расходы<sup>27</sup>, и они составляют: **81 222 (Восемьдесят одна тысяча двести двадцать два) рубля.**

#### 4.3.4. Определение ставки капитализации

В общем виде, в рамках доходного подхода, стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$V = I / R, \text{ где}$$

**V** – стоимость;

**I** - чистый операционный доход;

**R** - коэффициент (ставка) капитализации.

Соответственно, ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Расчет ставки капитализации может быть осуществлен двумя методами:

- **Метод кумулятивного построения.** Расчет ставки капитализации по этому методу может быть выполнен по следующей формуле:

$$R = НП + P + Л + И + R_{\text{возв.}}, \text{ где}$$

**R** - ставка капитализации;

<sup>27</sup> на основании данных согласно данным стр. 37 «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», предложенного компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» г. Нижний Новгород, 2014 г., авторами которого являются Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А.

*НП* - безрисковая норма прибыли;

*R* - надбавка за риск, соответствующая вложению в данный актив;

*L* – надбавка за низкую ликвидность объекта;

*И* – надбавка за инвестиционный менеджмент;

*Рвозв* – норма возврата капитала.

Определение НП основывается на следующих рассуждениях: предлагается принять в качестве безрисковой ставки как эффективную доходность к погашению гособлигаций России 2028 равную **6,475 %** (данные сайта <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=6044&yt=1&java=1#graph>).

Все надбавки были определены экспертным путем.

Надбавка за дополнительный риск (*R*), связанный с вложением в конкретный объект, включает риски, связанные с загруженностью помещений, потерями при вложении средств в недвижимость. Расчет надбавки за дополнительный риск вложения выполнен с учетом градации возможных рисков, связанных с вложением денежных средств и последующим функционированием и представлен в таблице 14.

Таблица 14

Расчет премии за риск

Факторы риска	Уровень фактора риска									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Местоположение объекта	1									
Тип объекта недвижимости	1									
Общая площадь объекта	1									
Риск административных ограничений на использование	1									
Оптимальность расположения	1									
<b>ИТОГО:</b>	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости	1,0%									

Надбавка за низкую ликвидность (*L*) характерна для помещений, для которых типичным является длительный период экспозиции, поиска покупателя и конвертирование объекта недвижимости в «живые» деньги. Надбавка за низкую ликвидность оценивается на основе безрисковой ставки *rf* и ориентировочного времени экспозиции *Exp* (определяемой в месяцах экспертно-6 месяцев) по формуле:

$$r_l = \frac{Exp * rf}{4}$$

Надбавка за низкую ликвидность составляет **1,08 %**.

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.

$$НВК = 1/срок\ владения\ объектом^{28}$$

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

$$R = 6,475 \% + 1,0 \% + 1,08 \% + 1 \% + 1,06\% = \mathbf{10,62 \%}.$$

- **метод «рыночной выжимки».** Для этого расчета необходимо наличие нескольких объектов-аналогов, приносящих близкий к оцениваемому объекту чистый операционный доход. На рынке продаж аналогичных объектов не было найдено достаточного количества объектов-

<sup>28</sup> 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")

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 15.

Таблица 15

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Ед. изм.	Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.
Общая площадь	кв.м.	171,6
Вероятная арендная ставка	руб/год	4 303
Потенциальный валовый доход	руб/год	738 378
Коэффициент заполняемости	%	92%
Коэффициент заполняемости	руб	679 308
Риск недополучения арендной платы	%	3%
Риск недополучения арендной платы	руб	20 379
Действительный валовый доход	руб	658 929
Операционные расходы	руб	81 222
Чистый операционный доход	руб	577 707
Ставка капитализации		10,62%
Стоимость объекта оценки, полученная по доходному подходу, руб.	руб	5 440 830

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м., находящегося в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12), 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. Ядринцева, д. 29/10, по состоянию на дату оценки – 9 сентября 2016 года, с использованием доходного подхода, в размере (округленно):

5 440 830 (Пять миллионов четыреста сорок тысяч восемьсот тридцать) 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, ме-

стоположение, 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 отдельного 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 <sub>1</sub>	A <sub>2</sub>	...	A <sub>n</sub>		
A <sub>1</sub>	1	W <sub>1</sub> /W <sub>2</sub>	...	W <sub>1</sub> /W <sub>n</sub>	X <sub>1</sub> = (1*(W <sub>1</sub> /W <sub>2</sub> )*...*(W <sub>1</sub> /W <sub>n</sub> )) <sup>1/n</sup>	→ ВЕС (A <sub>1</sub> ) = X <sub>1</sub> / ∑ X <sub>i</sub>
A <sub>2</sub>	W <sub>2</sub> /W <sub>1</sub>	1	...	...		
...	...	...	1	...	...	...
A <sub>n</sub>	W <sub>n</sub> /W <sub>1</sub>	...	...	1	X <sub>n</sub> = ((W <sub>n</sub> /W <sub>1</sub> )*...*(W <sub>n</sub> /W <sub>n-1})*1)<sup>1/n</sup></sub>	→ ВЕС (A <sub>n</sub> ) = X <sub>n</sub> / ∑ X <sub>i</sub>
					∑ X <sub>i</sub>	

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 16.

Таблица 16

	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 17 - 22:

Таблица 17

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 18

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 19

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 20

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 26.

Таблица 21

	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 27 приведен результат анализа стоимости объекта оценки.

Таблица 22

Наименование	Затратный подход, руб.	Удельный вес	Сравнительный подход, руб.	Удельный вес	Доходный подход, руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость объекта, руб.
Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.	не применялся		6 413 984	58,59%	5 440 830	41,41%	6 011 023

Рыночная стоимость объекта недвижимости - нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м., находящегося в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12), 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. Ядринцева, д. 29/10, по состоянию на дату оценки – 9 сентября 2016 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений<sup>29</sup>, составляет:

6 011 023 (Шесть миллионов одиннадцать тысяч двадцать три) рубля.

Согласно данным Задания на оценку перед Оценщиками стоит задача определить рыночную стоимость объекта оценки – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м., находящегося в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12), 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. Ядринцева, д. 29/10, при условии его реализации на открытом рынке в течение одного месяца, при нормальном сроке экспозиции подобной недвижимости – двенадцать месяцев. Исходя из этого условия расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице 23.

Расчет был выполнен с использованием следующей формулы:

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

где:

- коэффициент  $k = C_p/C_{пр}$  задается экспертно, и принимается близким к 1, например  $k = 0,99$ ;
- $C_{пр}$  – предельное значение стоимости объекта, по которой он может быть продан за неопределенно долгий срок, обычно по стоимости несколько больше рыночной стоимости  $C_p$ ;
- $t_л, t_н$  – ускоренный срок экспозиции и нормальной экспозиции, 1 и 6 месяцев соответственно.

<sup>29</sup> см. п. 1.8. настоящего Отчета

Таблица 23

## Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	$(C_p/0,99)$	$\ln(1-0,99)^*(1/6)$	$e^{\ln(1-0,99)^*(1/6)}$	$1-e^{\ln(1-0,99)}$	Величина скидки при вынужденной продаже	Итоговая рыночная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. (округлено)
Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.	6 011 023	6 071 740	-0,38376	0,68129	0,31871	-68%	1 935 112	1 935 000

Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м., находящегося в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12), 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. Ядринцева, д. 29/10, по состоянию на дату оценки – 9 сентября 2016 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений<sup>30</sup>, составляет (округленно):

1 935 000 (Один миллион тридцать пять тысяч) рублей.

Оценщик



Е.И. Филиппова

Генеральный директор  
ООО «Десоф-Консалтинг»



Д.О. Филиппов

<sup>30</sup> 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» № 132-ФЗ от 29.07.1998г.
3. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.,
6. Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАО» в действующей по состоянию на дату составления Отчета редакции.
8. Андрищенко В.С., Горбач С.П. Определение экономического износа при оценке рыночной стоимости по затратному подходу. // Вопросы оценки. - № 4. – 2002. – С.2-11.
9. Анисимов И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом.// - Вопросы оценки. - № 1. – 2004. – С.2-8.
10. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 208 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»).
11. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА-М, 2003.- 233с. – (Серия «Высшее образование»).
12. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
13. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. // - Вопросы оценки. - № 1. – 2002. – С.2-11.
14. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем. // Вопросы оценки. - № 4. – 2002. – С.30 -35.
15. Ковалев А.П. Взгляд на необходимость согласования результатов оценки с позиций теории ценообразования. // Вопросы оценки. - № 3. – 2002. – С. 40 - 42.
16. Куколева Е., Захарова М. Безрисковая ставка: возможные инструменты расчета в российских условиях.// Вопросы оценки. - № 2 2002, - С.2-10.
17. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния 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. Верховина; - 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











нежилое помещение общей площадью 171,6 кв. м., находящийся в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12), принадлежащее 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. Ядринцева, д. 29/10

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_215\_m\_551053975

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

# Офисное помещение, 215 м²

Размещено 23 августа в 03:17. [✕](#) [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: всего 2060, онлайн: 3



- Продайте недвижимость быстрее!**
- [Премьум-размещение от 100 руб](#)
  - [Соединить VIP-объявлением](#)
  - [Выделить объявление](#)
  - [Поднять объявление в поиске](#)

- Хотите большего?**
- [Применить пакет услуг от 1000 руб](#)

**Подберите подходящий корм**  
Royal Canin учитывает потребности каждого животного. Пройдите тест [royal-canin.ru](#)

**5% ипотека**  
**Государственная программа «Доступное Жилье для российской семьи»**  
[kadoverie.ru](#)

**Продается магазин 35 млн. Действующий Стройматериалы 1500 кв м РБ Стерлитамак**  
[businessofert24.ru](#)

Цена: **10 000 000 руб.**

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

[☎ 8 902 544-99-99](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скройте продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

**Не соглашайтесь на предоплату**  
если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город: **Иркутск**

Адрес: **р-н Октябрьский, ул Ядринцева 21**



Продам офисное помещение 215 м²

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

www.domofond.ru/коммерческаянедвижимост-на-продажу-irkutsk-166092975

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

4 000 000 РУБ. **Офис на продажу**  
 ул Пискунова 142 Октябрьский Иркутск, Иркутская область  
 Октябрьский

В избранное



**Продаётся офис 81 кв. м**

Продаётся офис на первом этаже жилого дома! Дом сдан! Собственник! Отдельный вход! Черновая отделка! 50 000 р за кв.м. Торг. Обмен на квартиру в Университетском.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

8 950 099-36-67

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

**Информация о предложении**

Цена: 4 000 000 РУБ  
 Цена за м²: 49 383 РУБ  
 Тип: Коммерческая недвижимость  
 Тип объекта: Офис

Площадь: 81м²  
 Дата обновления объявления: 20/08/2016  
 Дата публикации объявления: 21/07/2016  
 Номер в каталоге: 166092975

**Расположение**

ул Пискунова 142, Октябрьский, Иркутск,  
 Иркутская область  
 Октябрьский

Показать номер

Это предложение  Похожие предложения



Частное лицо  
**Светлана**  
 Размещает объявления 2 года 11 мес  
 Объявлений о продаже 1  
 Всего за 3 месяца: 1

8 950 099-36-67

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

- Запомнить меня
- Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картиной:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



**Зарегистрироваться**

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



Создать аккаунт

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-irkutsk-169439744

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

8 600 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу** ★ В избранное  
 ул. Пискунова, дом 158, Октябрьский, Иркутск, Иркутская область  
 Октябрьский



Domofond.ru

Частное лицо  
**Марина**  
 Размещает объявления 7 мес  
 Объявлений в продаже 1  
 Всего за 3 месяца 1

[Показать номер](#)

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинкой:



[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

[VK](#) [Odnoklassniki](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)

**Зарегистрироваться**

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта



[Создать аккаунт](#)

**Помещение свободного назначения, 208 м²**

Продам помещение площадью 208 м2. Отдельный вход. Разделено на две части. В одной части помещения расположен действующий тренажерный зал. Ресепшн. Две раздевалки мужская и женская с душевыми кабинками, фитобар, два зала со спортивным инвентарем (тренажеры, дорожки), инфракрасная сауна.  
 Вторая часть помещения - сейфовая комната. Ранее использовалась в качестве операционной кассы банка. Можно использовать под ломбард и пр.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

**8 950 130-09-78**

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

**Информация о предложении**

Цена: 8 600 000 РУБ	Площадь: 208м²
Цена за м²: 41 346 РУБ	Дата обновления объявления: 07/09/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 07/09/2016
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 169439744

**Расположение**  
 ул. Пискунова, дом 158, Октябрьский, Иркутск, Иркутская область  
 Октябрьский

[Показать номер](#)

Это предложение  Похожие предложения



js://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_205\_m\_832183428
те на эту панель закладки, в которых хотите иметь быстрый доступ. Импортировать закладки...

Помещение свободного назначения, 205 м²

Размещено 5 сентября 14:44. и и Редактировать, удалить, посмотреть объявление

Просмотров всего 120 сегодня 4



Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Принять платную услугу

Подберите подходящий корм

Royal Canin учитывает потребности каждого животного. Пройдите тест royal-canin.ru

Гоночный симулятор

Реалистичный гоночный симулятор Руль с обратной связью + спецэффекты www.avto.ru

Думешь, что подарить?

Есть идея! Подари портрет по фото ручной работы на холсте! Акция. Ждем! p-ark.ru

Арендная плата 102 500 руб. в месяц

Агентство Ирина на Avito с мая 2016

8 904 160-31-03 Написать сообщение

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

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности арендодателя. Подробнее

Город Иркутск

Адрес р-н Октябрьский, ул. Писгунова, 150/3



Сдам помещение свободного назначения 205 м²

Сдаю нежилое помещение 205 м кв. офисного плана, но можно и под другое назначение. Два входа (со стороны дороги и с обратной стороны). Помещение разбито минимум на 4 офисных помещения, техническое помещение, кабинет руководителя и управляющего или бухгалтера с двумя столами, санузел. Под любой вид деятельности. Также рассмотрим аренду с последующим выкупом. Стоимость продажная 8 000 000. Возможен обмен на автомобиль (дешевый, тяжелая техника (самоза, трактор, экскаватор и др.). Можно под субаренду. Оставшиеся вопросы по телефону.

Иркутск, ул. Писгунова, 150/3

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_215\_m\_661452498

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

# Офисное помещение, 215 м²

Размещено 3 октября в 09:42. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров всего 919, сегодня 5



### Сдайте недвижимость быстрее!

- 1 Премия за размещение **100%**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

### Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

Подберите подходящий корм

Royal Canin учитывает потребности каждого животного. Пройдите тест

royal-canin.ru

Силовый Боксер  
Аттракцион

Автомат для измерения силы удара кулаком. Работает в любую погоду!

www.avito.ru

Думаешь, что подарить?

Есть идея! Подари портрет по фото ручной работы на холсте! Акция Живой!

pr-art.ru

Арендная плата **85 000 руб. в месяц**

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

Контактное лицо **Андрей**

☎ 8 502 544-99-99    ✉ [Написать сообщение](#)

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

**Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности арендодателя. Подробнее**

Город **Иркутск**

Адрес **р-н Октябрьский, улица Ядринцева, 31**



Сдам офисное помещение 215 м²

Отдельный вход, два санузла, оборудованная кухня, тёплый пол, роллставни на дверях и окнах, хороший ремонт, охрана, автомобильная парковка.

Номер объявления: 661452498

  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**  
 повторное, взамен свидетельства: серии 38-АЕ № 523821, дата выдачи 26.09.2014

Дата выдачи: "28" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 11.09.2014 №123/ФЛ/БС

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

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 171,6 кв.м, этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 1-12, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул.Ядринцева, д.29/10

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:37789

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-01/180/2014-920

Регистратор Мальцева С. А.

МП (подпись)

38 АЕ 586945

15-388

Номер инвентарного дела 4269

**ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ - ОБЛАСТНОЕ БТИ"**

ОГУП «ОЦТИ - Областное БТИ» г. Иркутск

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

Тип объекта учета	Помещение
Назначение объекта	Нежилое
Наименование объекта	Нежилое помещение

**Местоположение (адрес) объекта недвижимости**

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Город
	наименование	Иркутск
Административный район города	наименование	
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Ядринцев
Номер дома	29/10	
Номер корпуса		
Номер строения		
Номер помещения (квартиры)	1-12 на поэтажном плане цокольного этажа	
Литера (здания)	А	
Иное описание местоположения		

Паспорт составлен по состоянию на 12 августа 2014 г.  
(дата обследования объекта)

Паспорт выдан 18 августа 2014 г.

И.о. начальника отдела технической  
инвентаризации

М.П.

Саврасова К.С.

Лист 1



I. Регистрация права собственности  
(реестровый № \_\_\_\_\_ )

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	ФИО лица, внесшего запись

## II. Экспликация земельного участка \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая
		205,9			

## III. Благоустройство помещения 171,6 кв.м.

водоснабжение	канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабж.	Ванны				Газо снабжени		Электроснабжение	Лифты шт.	
		от ТЭЦ	от групповой квартирной котельной	от собственной котельной	от АГБ	печное	электро отопление		с центральным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизо- ванное	жидким газом	пассажирские		грузовые	
171,6	171,6	171,6						171,6							171,6		

Лист 2



## VI. Описание конструктивных элементов помещения и определения износа

Литера Д Год постройки 2010 Номер этажа цокольный  
расположения этаж  
помещения

Группа капитальности		Вид									
I		внутренней		простая							
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ в %	% износа к стр. гр. 7х8	Тех. изм.		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты и земляные работы	свайный	хорошее	13	1	13	5	0.7			
2	стены	а. надземные и их наружная отделка	хорошее	26	1	26	5	1.3			
		б. внутренние перегородки									кирпичные
3	Перекрытия	Чердачные	хорошее	15	1	15	5	0.8			
		Междуетажные									-
		Надподвальные									железобетонные
4	Крыша	-	-	2	0	2	0	0			
5	Полы	бетонные	хорошее	6	1	6	5	0.3			
6	проемы	Оконные	хорошее	10	1	10	5	0.5			
		Дверные									металлическая
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошее	7	1	7	5	0.35			
8	Сан и электротехнические работы	Отопление	хорошее	15	1	15	5	0.8			
		Водопровод									центральное
		Канализация									есть
		Горячее водоснабжение									есть
		Ванны									-
		Электроосвещение									есть
		Радио									-
		Телефон									-
Вентиляция	-										
Сигнализация	-										
9	Разные работы	крыльцо	хорошее	6	1	6	5	0.3			
Итого				100		98		5			

Процент износа приведенных к 100 по формуле  $\frac{\text{процент износа (гр.11)}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = 5 \%$

Лист 4

## Техническое описание пристроек и других частей помещения

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр
Стены								
Двери и перегородки								
Окна								
Крыша								
Полы								
Перекрытия								
Стеновые материалы								
Электроснабжение								
Санитарно-технические работы								
Итого		100	X	0		100	X	0

## Исчисление восстановительной стоимости помещения и его частей

Наименование помещения и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по	Поправки к стоимости (коэфф.)						Стоимость измерителя	Количество, объем, площадь	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
					удел. вес	группа	капитальн	клим. район	сейсмичность/областной	поправочн.					
Жилое помещение	28	32а	м3	25,7	0,98	1,00	1,08	1,04	0,96	133,36	3622	745	2 699 467	5	2 564 494
Итого:													2 699 467		2 564 494



Поздний план  
 нежилого помещения, расположенного по адресу  
 Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ядринцева, 29/10

цокольный этаж



лит. А

Поздний план					
И.о. начальника группы	Саврасова К.С.	<i>[Signature]</i>	лист	листов	масштаб
Чертил	Погодаев С.В.	<i>[Signature]</i>	1	1	1:200
Проверил	Саврасова К.С.	<i>[Signature]</i>	Областное Государственное Унитарное предприятие "Областной центр технической инвентаризации - Областное БТИ" 2014 г.		
Дата	12.08.2014 г.				

лист 7

Приложение к техническому  
паспорту на помещение

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану помещения

Нежилое помещение Литер Д

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений	Формулы для подсчета площадей помещений	Общая полезная	Основная	Вспомогательная	Внутренняя высота помещений
Д	Фойерхолл	1	коридор	5,21*3,16	16,5		16,5	3,30
		2	нежилое помещение	8,83*4,52	39,9	39,9		3,30
		3	нежилое помещение	5,42*4,53	24,6	24,6		3,30
		4	нежилое помещение	3,25*4,53	14,7	14,7		3,30
		5	санузел	1,39*3,17	4,4		4,4	3,30
		6	санузел	1,95*3,17	6,2		6,2	3,30
		7	коридор	3,11*4,78-2,45*1,74	10,6		10,6	3,30
		8	нежилое помещение	3,88*3,09	12,0	12,0		3,30
		9	нежилое помещение	5,10*4,49	22,9	22,9		3,30
		10	нежилое помещение	3,58*4,55	16,3	16,3		3,30
		11	санузел	1,60*1,19	1,9		1,9	3,30
		12	санузел	1,60*0,99	1,6		1,6	3,30
Итого по помещениям:					171,6	130,4	41,2	

Лист 8







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**

## 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. Иванов Иван Иванович  
На основании \_\_\_\_\_

**Страхователь:** \_\_\_\_\_

Место и дата выдачи полиса  
г. Иркутск 02.11.2015г.

## ПОЛИС № 4891R/776/00015/5

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

**Страхователь:** оценщик Филиппов Дмитрий Олегович

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

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

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

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

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

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

**Лимит ответственности на один страховой случай:** не установлен

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

**Страховщик:**  
Ф.И.О. Кросвинина И.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, но не более размера страховой суммы по Договору.

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

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

**Лимит ответственности на один страховой случай:** не установлен

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

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

**Страхователь:** 

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



# СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г  
Дата выдачи

0109  
номер

Настоящий сертификат выдан в том, что

**ООО «Десоф-Консалтинг»**  
ИНН 3808078765

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



Генеральный директор СМАО

Ю.В. Усова

Прошито и пронумеровано

69 листов по 16 стр.

Дата: 10.11.2010 № 167

Генеральный директор  
ООО «Десоф-Консалтинг»

Д.О. Филиппов