

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 расходы²⁷, и они составляют: **93 850 (Девяносто три тысячи восемьсот пятьдесят) рублей.**

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:

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

R - ставка капитализации;

НП - безрисковая норма прибыли;

P - надбавка за риск, соответствующая вложению в данный актив;

Л – надбавка за низкую ликвидность объекта;

И – надбавка за инвестиционный менеджмент;

R_{возв.} – 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 (**P**), 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 19.

²⁷ 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.

Таблица 19

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									
ИТОГО:	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 (Л) 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 r_f и ориентировочного времени экспозиции Exp (определяемой в месяцах экспертно-6 месяцев) по формуле:

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

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-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 20.

Таблица 20

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	4 972

²⁸ 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")

Потенциальный валовый доход	руб/год	853 182
Коэффициент заполняемости	%	92%
Коэффициент заполняемости	руб	784 928
Риск недополучения арендной платы	%	3%
Риск недополучения арендной платы	руб	23 548
Действительный валовый доход	руб	761 380
Операционные расходы	руб	93 850
Чистый операционный доход	руб	667 530
Ставка капитализации		10,62%
Стоимость объекта оценки, полученная по доходному подходу, руб.	руб	6 286 777

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 – 11 марта 2016 года, с использованием доходного подхода, в размере (округленно):

6 286 777 (Шесть миллионов двести восемьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят семь) 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 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_1	A_2	...	A_n	
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * ... * (W_1/W_n))^{1/n}$
A_2	W_2/W_1	1	...	...
...	...	...	1	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) * ... * (W_n/W_{n-1}) * 1)^{1/n}$
					$\rightarrow BEC(A1) = X_1 / \sum X_i$
					$\rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$

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 (ме-

стонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построенная матрица сравнения с рассчитанными значениями приоритетов критериев представлена в таблице 21.

Таблица 21

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 22 - 25:

Таблица 22

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 23

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 24

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 25

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 26

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 27 приведен результат анализа стоимости объекта оценки.

Таблица 27

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.
Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.	не применялся		6 245 727	58,59%	6 286 777	41,41%	6 262 725

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 – 11 марта 2016 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений²⁹, составляет:

6 262 725 (Шесть миллионов двести шестьдесят две тысячи семьсот двадцать пять) рублей.

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 28.

Расчет был выполнен с использованием следующей формулы:

$$Sl = (C_p/k) * (1 - e^{-\ln(1-k) * (t/t_1)}),$$

где:

- коэффициент $k = C_p/C_{сп}$ задается экспертно, и принимается близким к 1, например $k = 0,99$;
- $C_{сп}$ – предельное значение стоимости объекта, по которой он может быть продан за неопределенно долгий срок, обычно по стоимости несколько больше рыночной стоимости C_p ;
- t_1, t_2 – ускоренный срок экспозиции и нормальной экспозиции, 1 и 6 месяцев соответственно.

Таблица 28

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	$(C_p/0,99)$	$\ln(1-0,99) * (1/6)$	$e^{\ln(1-0,99) * (2/12)}$	$1 - e^{\ln(1-0,99)}$	Зеличина скидки при вынужденной продаже	Итоговая рыночная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. (округлено)
Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.	6 260 670	6 323 909	-0,38376	0,68129	0,31871	-68%	2 015 500	2 016 000

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 – 11 марта 2016 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений³⁰, составляет (округленно):

²⁹ см. п. 1.8. настоящего Отчета.

³⁰ см. п. 1.8. настоящего Отчета.

2 016 000 (Два миллиона шестнадцать тысяч) рублей.

Оценщик


_____ Е.И. Филиппова

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»


_____ Д.О. Филиппов



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 Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.
4. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 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. Андрюшенко 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









**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**

Дата осмотра 11.03.2016 г.

ООО «Десоф-Консалтинг»

10.03.2016 **Офисное помещение, 120 м² - купить, продать, сдать или снять в Иркутской области на Avito** — Объявления на сайт в Avito

Объявления Магазины Помощь 0 Р Мои объявления Юлия ▾

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... **Подать объявление**

Коммерческая недвижимоcт **Иркутск** **Найти**

Все объявления в Иркутске Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам **Офисное помещение** В каталог Следующее ▸

Офисное помещение, 120 м²

Размещено 24 февраля в 23:21 Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров всего 204, сегодня 5



Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **20%+15**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **10%**

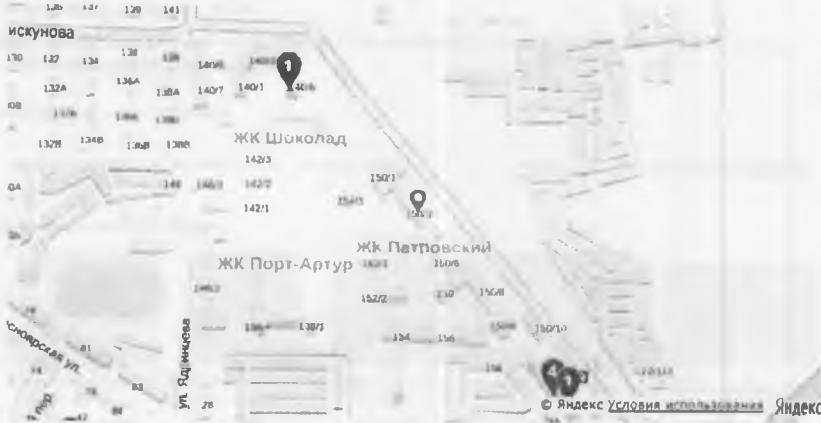
Арендная плата **60 000 руб. в месяц**

Агентство **Владимир**
 8 902 171-11-17 Написать сообщение

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

Город **Иркутск**

Адрес **р-н Октябрьский, Пискунова ул, 150/3**



Сдам офисное помещение 120 м²

Сдается готовое офисное помещение от собственника, 3 комнаты, 1 заловая, кухня для персонала, кладовая, санузел, две городских телефонных линии, подключенная сигнализация к ближайшему и надежному

10.03.2016 Сдам офис, Ядринцева (собственник) 140кв. м - купить, продать, сдать или снять в Иркутской области на Avito — Объявления на сайт

Объявления Магазины Помощь

0 Р Мой объявления Юлия

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё

Подать объявление

Коммерческая недвижимо

Иркутск

Найти

Все объявления в Иркутске Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам Офисное помещение

В каталог Следующее

Сдам офис, Ядринцева (собственник) 140кв. м

Размещено 4 марта в 09:54. ✕ Редактировать закрыть поднять объявление

Просмотров всего 2910, сегодня 15



Сдайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Арендная плата **95 000 руб. в месяц**

Арендодатель **Марина**

☎ 8 914 919-29-98

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

Город **Иркутск**

Адрес **р-н Октябрьский, Ядринцева**

Сдам офисное помещение 140 м²

Сдам офис на ул. Ядринцева, (рядом Иввау) 140кв.м. Телефон, интернет, охрана, защитные жалюзи на окнах, ремонт, мебель. Отдельный вход.

Номер объявления 147798877

★ В избранное ⚠ Пожаловаться < Поделиться



Похожие объявления: **1000000**



Офисное помеще
Пионерский пер 1
р-н Правобережный
87 000 р./мес.



Офисное помеще
Дальневосточная 2
р-н Октябрьский
90 000 р./мес.



Офисное помеще
Зверева ул, 96
р-н Октябрьский
99 000 р./мес.



Офисное помеще
улица Ядринцева,
р-н Октябрьский
100 000 р./мес.



Офисное помеще
Зверева 9
р-н Октябрьский
104 000 р./мес.

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Вакансии Мобильное приложение

© Avito — сайт объявлений Иркутска. Использование сайта, в том числе подачи объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_yadrintseva_sobstvennik_140kv_m_147798877

1/2

11.03.2016 Помещение свободного назначения, 100 м² - купить, продать, сдать или снять в Иркутской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь

Мои объявления Юлия



Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Коммерческая недвижимость

Иркутск

Найти

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

Помещение свободного назначения, 100 м²

Размещено вчера в 14:09. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров всего 462, сегодня 41



Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премьум-размещение **SONAR**
- 2 Сделать VIP-объявление
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг **NEW**

Цена **5 500 000 руб.**

Агентство **Слобода Недвижимость** на Avito с августа 2015

У агентства 194 объявления

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**

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



Продам помещение свободного назначения 100 м²

Продаю: торгово-офисное помещение в Октябрьском районе на улице

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_100_m_739246301

1/2

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

0 0 Мои объявления Юлия

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвижмс

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 **ВОН!**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **PRO**

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/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_123_m_720619928

1/2

10.03.2016 **Офисное помещение, 215 м² - купить, продать, сдать или снять в Иркутской области на Avito** — **Объявления на сайте Avito**

Объявления Магазины Помощь

0 в Мои объявления Юлия ▾

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё.

Поднять объявление

Коммерческая недвижимоc

Иркутск

Найти

Все объявления в Иркутске Недвижимость Коммерческая недвижимость Продам Офисное помещение В каталог Следующее

Офисное помещение, 215 м²

Размещено 4 марта в 21:21. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров всего 1440, сегодня 19



Продайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена **11 000 000 руб.**

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

8 902 544-99-99 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите 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, автостоянка.

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimosv/ofisnoe_pomeschenie_215_m_551053975

1/2



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

портное, взамен свидетельства: серия 38-АЕ № 523821, дата выдачи 26.09.2011

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 Замкнутого 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

Матвеева С. А.

МП

(подпись)

38 АЕ 586945

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 (квартира)	1-12 на поэтажном плане цокольного этажа	
Литера (здания)	А	
Иное описание местоположения		

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

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 от собственной котельной	от АГВ	печное	электро отопление	с центральным горячим водоснабжени		с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизо- ванное	жидким газом	пассажирские	грузовые			
171,6	171,6	171,6					171,6							171,6			

VI. Описание конструктивных элементов помещения и определения износа

Литера _____ Год постройки 2010 Номер этажа _____ цокольный этаж
расположения _____
помещения _____

Группа капитальности _____ Вид внутренний простая

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	% износа к стр гр 7х8	Тек. изм. износ в		
									элементы	к стр гр 7х8	
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	кирпичные	хорошее	26	1	26	5	1,3		
		б. внутренние перегородки									кирпичные
3	Перекрытия	Чердачные	-	хорошее	15	1	15	5	0,8		
		Междуэтажные	-								
		Надподвальные	железобетонные								
4	Крыша	-	-	2	0	2	0	0			
5	Полы	бетонные	хорошее	6	1	5	5	0,3			
6	Входные	Оконные	стеклопакеты	хорошее	10	1	10	5	0,5		
		Дверные	металлическая								
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошее	7	1	7	5	0,35			
8	Сан и дисконтрасмичение работы	Отопление	центральное	хорошее	15	1	15	5	0,8		
		Водопровод	есть								
		Канализация	есть								
		Горячее водоснабжение	есть								
		Ванны	-								
		Электроосвещение	есть								
		Радио	-								
		Телефон	-								
		Вентиляция	-								
Сигнализация	-										
9	Разные работы	крыльцо	хорошее	6	1	5	5	0,3			
Итого				100		98	5				

Процент износа приведенных к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр11)}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \cdot 100 = 5 \%$

Лист 4

Техническое описание пристроек и других частей помещения

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр
	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр			
Бетонные элементы									
Металлические перегородки									
Стеклопакеты									
Полы									
Стены									
Потолочные материалы									
Система освещения									
Другие работы									
Итого		100	X	0			100	X	0

Исчисление восстановительной стоимости помещения и его частей

Наименование помещения и его частей	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по	Поправки к стоимости (коэфф.)						Стоимость измерителя	Количество, объем, площадь	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Деят. стоимость в руб.
					удел. вес	группа капитальн	клим. район	сейсмичность/областной	поправочн.	2014					
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. начальник группы	Саврасова К.С.	<i>КС</i>	лист	листов	масштаб	
Чертил	Погодаев С.В.	<i>СП</i>	1	1	1:200	
Проверил	Саврасова К.С.	<i>КС</i>	Областное Государственное Унитарное предприятие "Областной центр технической инвентаризации - Областное БТИ"			
Дата	12.08.2014 г.		2014 г.			

лист 7

Приложение к техническому
паспорту на помещение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану помещения

Нежилое помещение Литер А

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений	Формулы для подсчета площадей помещений	Общая полезная	Основная	Вспомогательная	Внутренняя высота помещений
А	цокольный	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	нежилов 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	нежилов помещение	3,88*3,09	12,0	12,0		3,30
		9	нежилов помещение	5,10*4,49	22,9	22,9		3,30
		10	нежилов 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»



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 марта 2008 года
дата включения в реестр

2105
№ согласно реестру

Филиппов Дмитрий Олегович

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

является членом

Некоммерческого партнерства

«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева

«ДЕСОФ-КОНСАЛТИНГ»
директор Филиппов Д.О.

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

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 ВЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппова Е.

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, связанные с требованиями, предъявленными 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.

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 Федерации. **Директор Филиппов Д.О.**

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

Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса
г. Иркутск 02.11.2015г.

ПОЛИС № 4891R/776/00016/5

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

Страхователь: оценщик Филиппова Евгения Игоревна

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

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

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

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

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

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

Лимит ответственности на один страховой случай не установлен

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

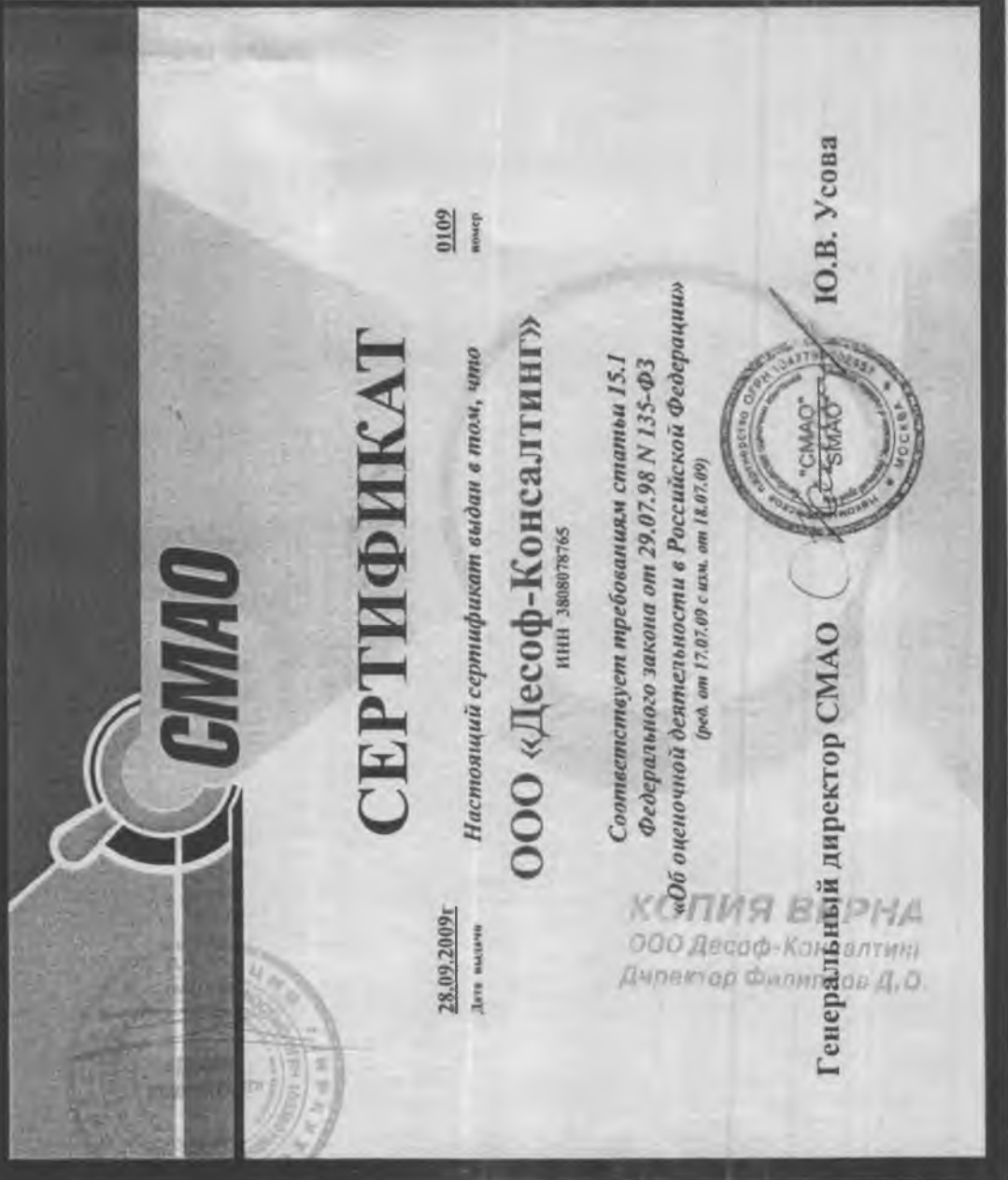
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "17" января 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут "16" января 2017 г. включительно.

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

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

КОПИЯ ВЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
Страхователь: Филиппова Д.О.

Место и дата выдачи полиса
г. Иркутск 02.11.2015г.



Прошито и пронумеровано
11 стр.

Дата: 11-03-2016г

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

Д.О. Филиппов

