

данному классу строений и сооружений.

Проанализировав внешние факторы, а именно месторасположение двухэтажного жилого дома общей площадью 190,2 кв.м., влияющее на рыночную стоимость, был сделан вывод о том, что экономический износ отсутствует.

5.2.3. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки – двухэтажного жилого дома, с использованием затратного подхода

Итоговый расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки недвижимости с использованием затратного подхода приведен в таблице 14.

Таблица 14

Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости с использованием затратного подхода

Наименование	Затраты на замещение объекта, руб.	Процент износа объекта в целом, %	Величина физического износа по объекту, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб.
двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв. м.	2 792 612	1%	27 926	2 764 685

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости – двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв. м., принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, д. 1, по состоянию на дату оценки – 11 ноября 2016 года, с использованием затратного подхода, в размере (округленно):

2 765 000 (Два миллиона семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

5.3. Оценка объекта сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

5.3.1. Выбор объектов - аналогов

В ходе проведения анализа было выявлено в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области было выявлено достаточное количество предложений к продаже жилых домов, сопоставимых с оцениваемым. Характеристики выявленных объектов - аналогов представлены в таблице 6.

5.3.2. Описание корректировок

5.3.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах

В данном случае при использовании сравнительного подхода для расчета рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта ряд корректировок равен нулю, а именно:

- 1. Корректировка на переданные права собственности.** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав – право собственности, поэтому во всех случаях корректировка не применялась.
- 2. Корректировка на условие финансовых расчетов при приобретении недвижимости.** Возможными вариантами расчетов являются:
 - на дату продажи собственными средствами покупателя;
 - привлечение покупателем кредитных ресурсов;
 - ипотечный кредит, т.е. финансирование сделки продавцом под залог недвижимости.
 Корректировка во всех случаях отсутствует, так как расчет произведен по текущей стоимости денег на дату продажи.

3. **Корректировка на наличие движимого имущества.** В составе Объекта оценки и объектов-аналогов не было выявлено самостоятельного движимого имущества, не являющегося их неотъемлемой частью, поэтому изменение стоимости (внесение корректировок) на стоимость отторгаемого движимого имущества не выполнялось.
4. **Корректировка на дату.** Объект оценки и выбранные объекты-аналоги имеют близкие даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату не вносилась.
5. **Корректировка на месторасположение.** Объект оценки расположен в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области, также как и все объекты-аналоги на основании этого данная корректировка не применялась.
6. **Корректировка на материал стен.** Объект оценки – жилой дом с бетонными ограждающими конструкциями, объект – аналог № 1 также с бетонными ограждающими конструкциями, объект-аналог № 2 имеет кирпичный материал стен. Поскольку объекты с бетонными и кирпичными ограждающими конструкциями относятся к I группе капитальности²⁷ соответственно корректировка на материал стен не применена.
7. **Корректировка на уровень отделочных работ.** Объект оценки характеризуется черновым уровнем отделочных работ, также как и все объекты-аналоги, на основании этого корректировка не применялась.

5.3.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах

Далее к выбранным аналогам мы внесли необходимые корректировки. При определении корректировок использовался метод парных продаж, который основан на сопоставлении объектов, предлагавшихся к продаже, а так же экспертный метод, в случае невозможности использовать первый. Расчет корректировок при определении рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу осуществлен в несколько этапов.

1. **Корректировка на освобождение от земельного участка.** Так как цены всех выбранных объектов-аналогов представлены с учетом стоимости земельных участков, на которых они расположены, принадлежащих их владельцам на правах собственности, то, на данном этапе расчетов, из цен объектов-аналогов была исключена стоимость земельных участков и, таким образом, определена стоимость непосредственно строений (расчет стоимости непосредственно строений (улучшений) представлен в таблице 16). Расчет средней рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, расположенного в Иркутской области Иркутском районе пос. Новая Разводная представлен в п.4.2.2. настоящего Отчета, и составляет: **358 (Триста пятьдесят восемь) рублей.**
2. **Корректировка на торг.** В результате контактов с продавцами было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. Величина корректировки - понижающая, которая была определена исходя из реальных скидок на рынке нежилой недвижимости, которая была принята в размере - 30%.²⁸
3. **Корректировка на масштаб (общую площадь) объекта.** Поскольку Объект оценки имеет различие в площадях с объектами-аналогами их цены были скорректированы. На основании проведенного анализа рынка была выявлена зависимость цены продажи помещений от общей площади. Расчет корректировки на масштаб (общую площадь) выполнен по методике, предложенной практикующим Оценщиком Е. Яскевичем на форуме Оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)»²⁹ и основан на выявленной экспериментальным способом степенной зависимости между ценой и площадью объекта:

$$P_{и} = \frac{S_{о}^{-0,18}}{S_{а}^{-0,18}}, \text{ где}$$

$P_{и}$ – корректировка на масштаб, %;

$S_{о}^{-0,18}$ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м;

$S_{а}^{-0,18}$ – общая площадь объекта-аналога, кв.м.

²⁷ см. http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000106.htm

²⁸ см. п. 3.3.2. настоящего Отчета.

²⁹ Вестник оценщика www.appraiser.ru

Расчет корректировки на масштаб представлен в таблице 15.

Таблица 15

Расчет корректировки на масштаб

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Коэффициент корректировки (Ки)
Жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м	190	
Объект-аналог № 1	240	4,27%
Объект-аналог № 2	240	4,27%

Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта представлены в таблице 17. Рыночная (справедливая) стоимость 1 кв.м. объекта оценки – двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., была определена как средняя взвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

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

- Близость по месторасположению;
- Близость по материалу;
- Близость по площади;
- Близость по состоянию отделочных работ.

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

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

Определение удельных весов при расчете рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки – двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м с использованием сравнительного подхода (метода прямого сравнения продаж) представлено в таблице 17.

Таблица 16

Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Цена, руб.		7 500 000	6 900 000
Дата		28.09.2016	11.11.2016
Площадь, кв.м.	190	240	145
Площадь земельного участка, кв. м.	500	1 000	1 000
Необходимые корректировки			
Расчет корректировки на освобождение от земельного участка			
Площадь земельного участка, расположенного под объектом-аналогом, кв.м.	500	1 000	1 000
Скорректированная стоимость 1 кв.м. земельного участка, полученная методом прямого сравнения продаж, руб.		358	358
Стоимость земельного участка, расположенного под объектом-аналогом, руб.		358 333	358 333
Скорректированная стоимость улучшений объектов-аналогов, руб.		7 141 667	6 541 667
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		29 757	45 115
Расчет корректировки на торг			
Величина корректировки на торг		-40%	-40%
Скорректированная стоимость, руб.		17 854	27 069
Расчет корректировки на масштаб (общую площадь)			
Площадь объекта, кв.м.	190	240	145
Величина корректировки на масштаб (общую площадь)		4,27%	-4,77%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		18 617	25 779
Удельные веса		0,50	0,50
Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	22 198		
Стоимость нового строительства	4 222 066		

Таблица 17

Расчет удельных весов

Наименование	Жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
близость по месторасположению		3	3
близость по материалу		3	3
близость по площади		2	2
близость по состоянию отделочных работ		3	3
сумма весов	22	11	11
удельный вес		0,50	0,50

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки - двухэтажного жилого дома, принадлежащего принадлежащих 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, общей площадью 190,2 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1, по состоянию на дату оценки – 11 ноября 2016 года, с использованием сравнительного подхода, в размере (округленно):

4 222 000

(Четыре миллиона двести двадцать две тысячи) рублей.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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.

Затратный подход. Стоимость, определенная затратным подходом, не всегда совпадает с рыночной (справедливой) стоимостью объекта, т.к. рыночная (справедливая) стоимость в значительной степени зависит от местонахождения, спроса и предложения на аналогичные объекты на рынке недвижимости. Затратный подход лучше всего подходит для обоснования стоимости нового строительства, в целях налогообложения и страхования или для определения наиболее эффективного использования земельного участка. Данный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, а также для которых не существует рынка.

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.

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 ранжирования результатов, который учитывает, насколько полно каждый из подходов, отражает тот или иной аспект, влияющий на рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 19

Определение весов

Критерий качества	Результат, полученный сравнительным подходом	Результат, полученный затратным подходом	Итого
1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	2	1	3
2. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, потенциальная доходность и т.д.	2	1	3
3. Соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки	2	1	3
4. Преобладание исходных данных из надежных источников	2	1	3
5. Преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями	2	1	3
7. Использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета	2	1	3
Сумма	12	6	18
Удельный вес	0,67	0,33	1,00

5.1. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки

Ниже в таблице 19 приведен результат анализа стоимости объектов оценки.

Таблица 19

Итоговый расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки

Наименование	Затратный подход, руб.	Удельный вес	Сравнительный подход, руб.	Удельный вес	Доходный подход, руб.	Удельный вес	Итоговая рыночная стоимость объекта, руб.
Жилой дом, общей площадью 190,2 кв. м.	2 764 685	33%	4 222 066	67%	не использовался		3 736 273
Земельный участок, площадью, кадастровый номер 38:06:143519:7934	не использовался		191 922		не использовался		191 922
Рыночная стоимость объектов оценки, руб.							3 928 195

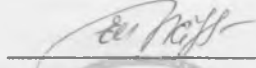
Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости двух объектов недвижимости, принадлежащих Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1, по состоянию на дату оценки – 11 ноября 2016 года, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений³⁰, составляет (округленно):

³⁰ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

3 928 000 (три миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей, в том числе:
✓ жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. –

3 736 00 (Три миллиона семьсот тридцать шесть тысяч) рублей,
✓ земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер: 38:06:143519:7934–
192 000 (Сто девяносто две тысячи) рублей

Оценщик



Филиппова Е.И.

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»



Филиппов Д.О.

7. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь сделанными допущениями и принятыми ограничительными условиями, являются частью настоящего Отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объектов оценки, являющихся предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета, владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг Оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества.

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1 и 2. – М.: Инфра-М, 1996г.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.
4. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
7. Федеральный стандарт оценки № 4 (ФСО № 4), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.
8. Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО в части, не противоречащей ФСО №№ 1-3
10. Методические рекомендации по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
11. Постановление Правительства Иркутской области «О внесении изменений в постановление Правительства Иркутской области от 15 ноября 2013 г. № 517-пп» № 239-пп от 5 мая 2014 г.
12. Анисимов И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объекта при оценке недвижимости сравнительным подходом.// - Вопросы оценки. - № 1. – 2004. – С.2-8.
13. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 208 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»).
14. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА-М, 2003.- 233с. – (Серия «Высшее образование»).
15. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
16. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объекта недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон.
17. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000. – 512с.
18. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная (справедливая) оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 240с.
19. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.
20. Оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
21. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.
22. Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верховина; - М.: ОО «Российское общество Оценщиков», 2002. – 238с.
23. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
24. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объекта недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003. – 109с.
25. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002г. – 352 с.
26. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., «Дело Лтд», 1995 г.
27. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1996. – 272с.
28. С.В. Грибовский, С.А. Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества». Москва «Финансы и статистика» 2008 г.
29. Статья «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2015» автор Живаев М.В., член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимост

9.ПРИЛОЖЕНИЕ

Объекты оценки:

- двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв. м;
- земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934 , расположенные по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1













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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Иркутская область

Дата выдачи: 21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.05.2015 №150/ФЛ/БС

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Байкал Стар" от 20.11.2008 №1311-75409899

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Байкал Стар" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Байкальский капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 38:06:143519:7934

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для организации индивидуального жилищного строительства, общая площадь 500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Иркутский район, пос.Новая Разводная, ул.Западная, 1

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

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 38-38/001-38/001/045/2015-3392/2

Государственный регистратор



(подпись, и.п.)

38-38/001-38/001/045/2015-3392/2

Володина Н. В.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Иркутская область

Дата выдачи: 21.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.05.2015 №150/ФЛ/БС

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Байкал Стар" от 20.11.2008 №1311-75409899

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Байкал Стар" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Байкальский капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 38:06:143519:8308

Объект права: Жилой дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 190,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Иркутский р-н, пос. Новая Разводная, ул. Западная, д. 1

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

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2015 года сделана запись регистрации № 38-38/001-38/001/045/2015-3390/2

Государственный регистратор



Волошина Н. В.

38-38/001-38/001/045/2015-3390/2

КП 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

данных об объектах недвижимости, объектов незавершенного строительства

Лист №	Всего листов	2
Здания (включая объекты недвижимого имущества)		
"08" декабря 2014 г. № 38/06/01/14-035746		
Кадастровый номер	38-06-143519-8-08	
Номер кадастрового квартала	38-06-143519	
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания или объекта)	---	

Описание объекта недвижимого имущества

1	Местоположение	664038 Иркутская область, р-н Иркутский и Новая Развилка, ул. Западная, д. 1		
2	Основная характеристика степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	площадь	190,2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение	Жилон дом		
4	Этажность	2	количество этажей	
5	Материал стен	Бетонные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	2014		
7	Кадастровая стоимость (руб.)	2360186,09		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	38.06.143519-7934		
9	Предыдущие кадастровые (словесные) номера объекта недвижимого имущества	---		
10	Особые отметки	---		
11	Наименование органа кадастрового учета	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Иркутской области		

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
ОТДЕЛА ПО ГОРБАДУИ.В. МАНДРИКОВА
ИРКУТСКИЙ РАЙОНМандрикова И.В.
(инициалы, фамилия)

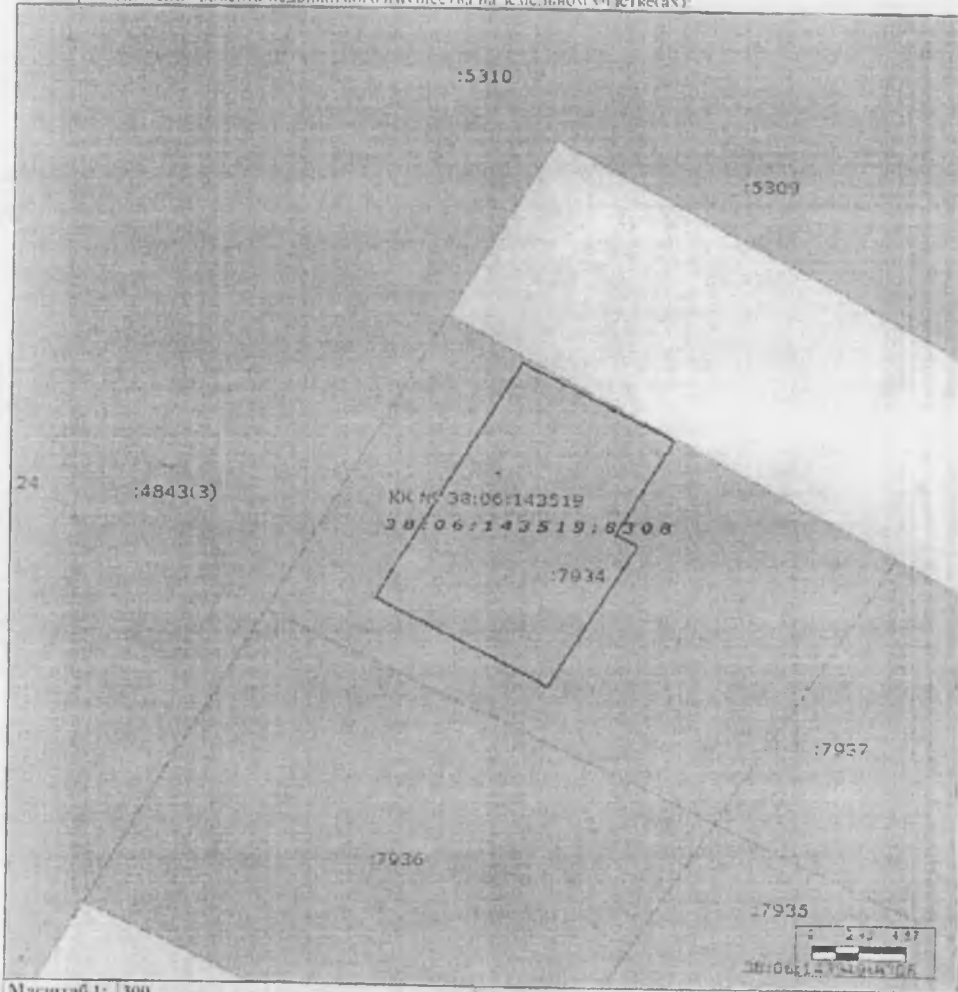
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Листинг, содержащий объекты недвижимого имущества

3 листа			
содержит объекты недвижимого имущества			
Лист №	2	Всего листов	2
"08" декабря 2014 г. № 38.06.001.14-635746			
Кадастровый номер:	38.06.143519.8308		

(Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке)



Масштаб 1: 300

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
 ОТДЕЛ ПО ГОРОДУ
 ИРКУТСКОМУ РАЙОНУ

Мандрикова И.Г.



Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый центр» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Иркутской области
(далее по тексту - учреждение)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 107/2014/17 № 38/09/08/174-64/212

КВ.1

1	Кадастровый номер	38.09.14.35.19.7924	2	Лист №	3	Всего листов	4
4	Номер кадастрового квартала	38.09.14.35.19	7	Дата внесения поправки (покупок) в Единый государственный реестр недвижимости	01.08.2014		
5	Общие сведения	Шестьдесят три участка, по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Юбилейный, ул. Заводная, 1					
6	Шестьдесят три участка, по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Юбилейный, ул. Заводная, 1						
8	Материнский капитал	Иркутская область, Иркутский район, п. Юбилейный, ул. Заводная, 1					
9	Категория земель	Земли населенных пунктов					
10	Разрешенное использование	для размещения объектов недвижимости и иного жилищного строительства					
11	Площадь	500/78 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.)	163345	13	Система координат
						МСК 38, зона 3	
Сведения о праве		Иск права		Объем отчета		Документ	
Местный Конституционный Суд		Собственность				Адрес для связи с правообладателем: Иркутская область, г. Ангарск, ул. Карлова, д. 30, кв. 2	
Судебные акты							
Характеристики государственного земельного участка (земельности)							
16	Ситуация (анализ земельного участка)						
17.1							
17.2		Иркутская область, Иркутский район, п. Юбилейный, 38-11-381					
17.3		24.07.2014					

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ОТДЕЛ ПОГРУЗКИ
ИРКУТСК
Иркутская область



[Handwritten signature]

Иркутск, Иркутск

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"10" октября 2014 г. № 38/006/001/14-042212

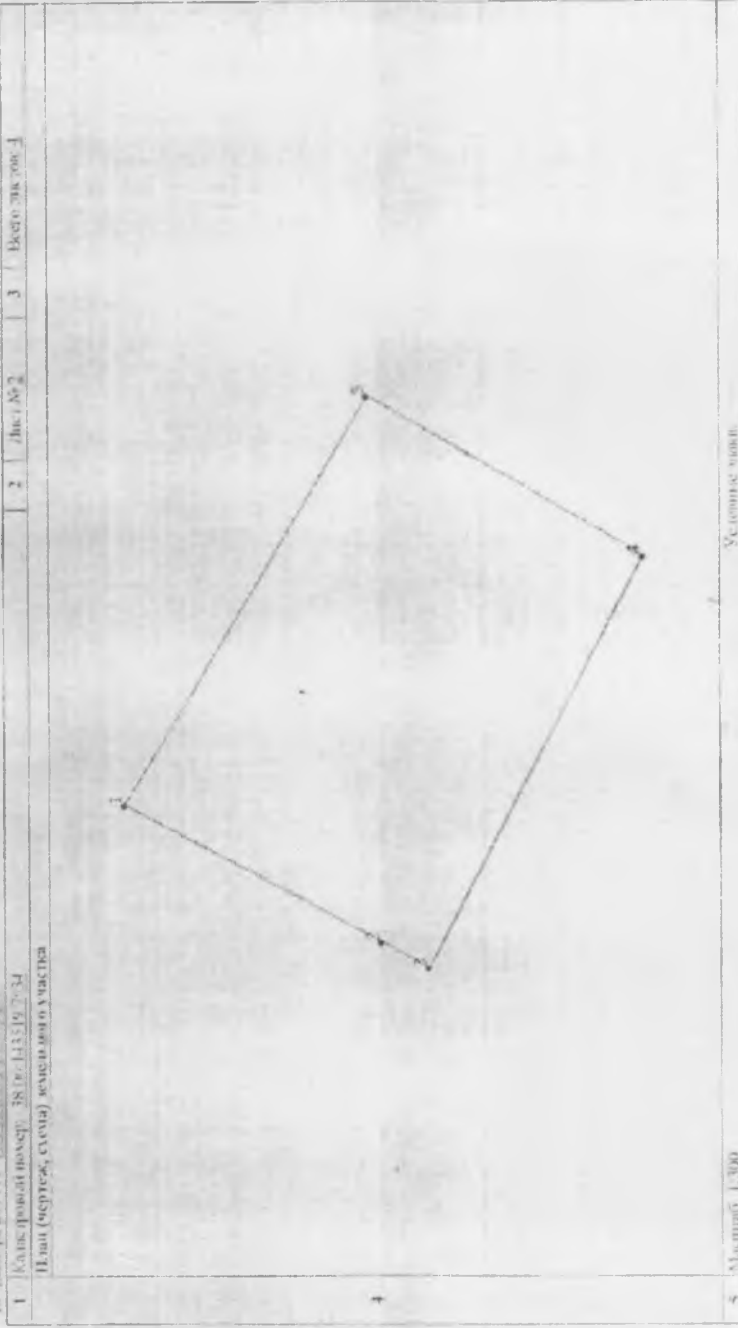
1 | Кадастровый номер: 38.10.143519.7-34

Иван (чертеж, схема) земельного участка

2 | Лист №2

3 | Всего листов 3

Всего листов 3



5 | Масштаб 1:300

Условные обозначения

ИВАНОВ И.И.
 ИВАНОВ И.И.
 ИВАНОВ И.И.
 ИВАНОВ И.И.
 ИВАНОВ И.И.
 ИВАНОВ И.И.
 ИВАНОВ И.И.



(Handwritten signature)
 ИВАНОВ И.И.
 ИВАНОВ И.И.

ИВАНОВ И.И.
 ИВАНОВ И.И.

КБ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"10" января 2014 г. № 38/06/001/14-042312

Кадастровый номер: 38/06/143519/7924

Описание местоположения границ земельного участка

1	2	3	4	5	6	7	8
№ п/п	№ п/п точки	Поворот точки	Дирекционный угол	Горизонтальное приращение(м)	Описание ориентира на участке(м)	Номера смежных участков	Область
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	5	120° 26'	27,05	-	38/06/143519/4843	Липецкая область, г.Липецк, ул.Кирова, д.30,
2	2	1	28° 38'	16,35	-	38/06/143519/5324	Липецкая область, г.Липецк, ул.Кирова, д.30,
3	2	-	° '	-	-	-	-
4	3	2	28° 23'	3,11	-	38/06/143519/7926	Липецкая область, г.Липецк, ул.Кирова, д.30,
5	4	3	297° 20'	26,35	-	38/06/143519/7935	Липецкая область, г.Липецк, ул.Кирова, д.30,
6	4	-	° '	-	-	38/06/143519/7937	Липецкая область, г.Липецк, ул.Кирова, д.30,
7	5	4	210° 37'	18,02	-	-	-

ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ
ОЦЕНЩИК ПЕРВОЙ
КВАЛИФИКАЦИОННОЙ
ГРУППЫ



Итого: 38/06/143519/7924

Информация: 38/06/001/14-042312

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"10" декабря 2014г. № 38/06/014/2014/212

1 Кадастровый номер: 38/06/014/2014/212

2 Лист №4

3

4 Всего листов: 4

Описание поворотных точек границ земельного участка

Поворотный номер	Координаты			4	5
	X	Y	Z		
1	38,96,46,32	3,82,287,34		Описание: записанной на местности	Объем отчета (только в формате pdf)
2	38,96,23,05	3,82,279,52	Закреплено отсутствует		
3	38,96,23,31	3,82,278,07	Закреплено отсутствует		
4	38,96,11,11	3,82,260,45	Закреплено отсутствует		
5	38,96,26,62	3,82,230,66	Закреплено отсутствует		

ДИРЕКТОР КАДАСТРОВОГО УЧЕТНОГО ИСПОЛНЕНИЯ

(Подпись)



Иванова А.В.
полномочный представитель

Результат расчета: Расчетная стоимость участка: 800 000 руб.

Участок 20 сот. (ИЖС) № 688795589, размещено 9 ноября в 12:57 (149 (+8))

Назначение участка: индивидуальное жилищное строительство. Расстояние до города: 17 км. Площадь: 20 сот.

Адрес: Иркутск, пос. Еловый, 17 км байкальского тракта ул. Молодежная 34



Продается неразработанный участок в пос. Еловый 17 км байкальского тракта 20 соток. В собственности, чистый воздух, недалеко от города. Левая сторона тракта. Проведены кадастровые работы.

Почаловался

Юлия
На Авито с декабря 2015

Иркутская область, Иркутск, пос. Еловый, 17 км байкальского тракта ул. Молодежная 34

БИЗНЕС С ПРИБЫЛЬЮ
150 000 Р
НА УСЛУГАХ ГРУППИРОВКИ
ПЛАТЯЩИХ ПРИБЫЛИ

Участок 12 сот. (ИЖС) № 819672992, размещено 3 ноября в 11:17 (27 (+8))

Все объявления в Иркутске: Недвижимость, Земельные участки, Промышленные объекты

В каталоге: Следующий

Участок 12 сот. (ИЖС) № 819672992, размещено 3 ноября в 11:17 (27 (+8))



Кадастровый номер 38-06-1411119-01 проверен

Посмотреть план

Расстояние до города: 17 км. Площадь: 12 сот.

Продается земельный участок срочно!!!! Байкальский тракт 17 км, левая сторона п. Еловый, участок в собственности, удобное расположение, хорошие соседи!!! Все подробности по телефону. Возможен торг, обмен на автомобиль на обмен 450000

Почаловался

Марина
На Авито с июня 2015

Иркутская область, Иркутск

БИЗНЕС С ПРИБЫЛЬЮ
150 000 Р
НА УСЛУГАХ ГРУППИРОВКИ
ПЛАТЯЩИХ ПРИБЫЛИ





ПОЛИС

№ 700-0000141-01319 от «02» ноября 2016 г.

обязательного страхования ответственности оценщика

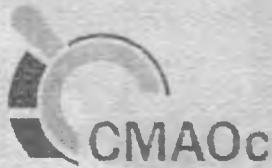
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Гелиос»», действующее на основании Лицензии СФ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на основании содержащихся в настоящем Полисе, Приложениях к нему, в соответствии с действующими и указанными ниже Страхователем Правилами страхования ответственности оценщика, которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг» Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность.																	
2. Тип деятельности <small>(выберите один из вариантов)</small>	<input checked="" type="checkbox"/> производственная деятельность																	
3. Выдана/приобретена/...	Заказчиком, заключившим договор на проведение оценки со Страхователем и понесшим убытки, и/или третьим лицам, которым причинен имущественный вред при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.																	
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, клиентом/иному лицу по договору на проведение оценки, и/или третьим лицам.																	
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.																	
6. Валюта договора	<input checked="" type="checkbox"/> рубль <input type="checkbox"/> евро <input type="checkbox"/> доллары США																	
7. Страховые суммы	Страховая сумма лимит ответственности 100 000 000,00	Лимит ответственности на один страховой случай	Франшиза <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная нет															
8. Общая страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов) руб. той же валюты.																	
9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет	30 000,000																	
10. Порядок оплаты, единовременно до 02 ноября 2016 года.	<table border="1"> <tr> <td>Взносы</td> <td>1й взнос</td> <td>2й взнос</td> <td>3й взнос</td> <td>4й взнос</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения, до</td> <td>02.11.2016</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Сумма</td> <td>30 000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос	4й взнос	Дата внесения, до	02.11.2016				Сумма	30 000,00			
Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос	4й взнос														
Дата внесения, до	02.11.2016																	
Сумма	30 000,00																	
11. Срок страхования	с «02» ноября 2016 г. по не ранее оплаты страховой премии по «01» ноября 2017 г.																	
12. Приложения к Полису	<input checked="" type="checkbox"/> заявление на страхование <input type="checkbox"/> договор страхования																	
13. Дополнительные условия	<p>СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО «Страховая Компания «Гелиос»</p> <p>г. Иркутск, ул. Цесляева, Набережная, д. 2 ИНН 3805248654 ОГРН 500501450900001 КПП 5005013090 КПП 380843001 БИК 048142744</p> <p>СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Десоф-Консалтинг» С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщика» от 2 декабря 2016 г. ознакомлен/оказалась ознакомлена Подписан(ая): г. Иркутск, ул. Советская, 96 ИНН 3808078765 ОГРН 1033801625246 Иркутский филиал ОАБ «Связь-банк» р/с 40702810800410000970 к/с 30101810700000000789</p>																	



КОПИЯ ВЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов Д.О.
Тел. 8(800)1-007-007 Сайт www.gelioc.ru
Email: control@ge





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 РОУД 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/776/00015/5

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 24.10.2006, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Филиппов Дмитрий Олегович

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

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

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

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

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

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

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

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

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

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

Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса
г. Иркутск 02.11.2015г.

КОПИЯ ВЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов Д.О.

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 24.10.2008г., 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, установленного 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.

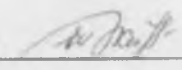
Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

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 указанно 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. Пустыриной Н.С.
На основании лицензии № 3651/15 от 25.05.2015

Страхователь: 

Место и дата выдачи полиса
г. Иркутск 02.11.2015г.

КОПИЯ ВЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов Д.О.

Прошито и пронумеровано

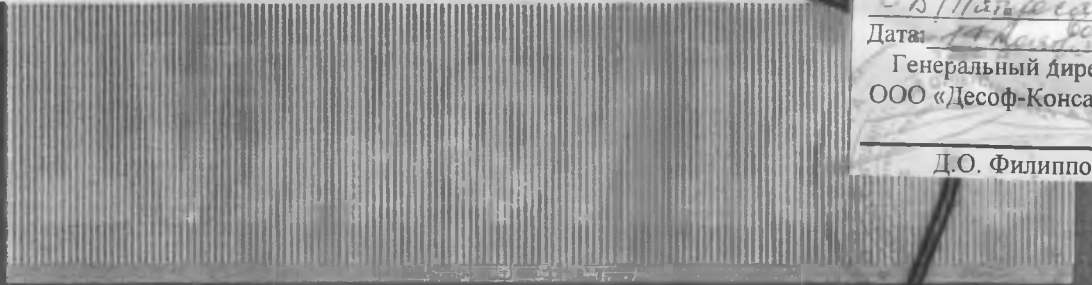
58 / 17.07.09 стр.

Дата: 14.08.09

Генеральный директор

ООО «Десоф-Консалтинг»

Д.О. Филиппов



СМАО

СЕРТИФИКАТ

0109
номер

Настоящий сертификат выдан в том, что

ООО «Десоф-Консалтинг»
ИНН 3808078765

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

Ю.В. Усова

Генеральный директор СМАО

28.09.2009г
Дата выдачи

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