

График 1

График зависимости удельной цены от площади земельного участка под индивидуальное жилищное строительство



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 2,7674 \times S^{-0,139}, \text{ где:}$$

K_s — коэффициент корректировки;

S — площадь земельного участка, соток.

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

$$K_{\pi} = \left(\frac{K_{s \text{ o.o.}}}{K_{s \text{ o.a.}}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K_{π} — размер корректировки на площадь земельного участка;

$K_{s \text{ o.o.}}$ — расчетное значение коэффициента корректировки земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$K_{s \text{ o.a.}}$ — расчетное значение коэффициента корректировки земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на масштаб (площадь) представлен в таблице 9.

Таблица 9

Расчет корректировки на масштаб (площадь) для оцениваемого земельного участка

Расчет корректировки на масштаб	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент корректировки (K_{π})	Корректировка на площадь, (K_s) %
Земельный участок	500	1,166581556	
Объект-аналог № 1	963	1,064995770	9,54%
Объект-аналог № 3	1 000	1,059429195	10,11%
Объект-аналог № 4	1 200	1,032917757	12,94%

Расчет рыночной стоимости объекта оценки — земельного участка, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934, представлен в таблице 10. Рыночная стоимость 1 кв.м., объекта оценки была определена как среднеарифметическая величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Таблица 10

Итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Земельный участок, площадью 500 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата	11.05.2017	18.04.2017	14.04.2017	18.03.2017
Цена, руб		2 300 000	2 100 000	2 700 000
Площадь, кв. м	500	963	1 000	1 200
Цена за 1 кв.м. площади, руб.	2 246	2 388	2 100	2 250
Корректировка на торг				
Величина корректировки на торг		-8,20%	-8,20%	-8,20%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		2 193	1 928	2 066
Расчет корректировки на масштаб (площадь)				
Площадь земельного участка, кв.м.	500	963	1 000	1 200
Величина корректировки на масштаб (площадь)		9,54%	10,11%	12,94%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	2 286	2 402	2 123	2 333
Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод сравнения продаж), руб.	1 142 871			

В результате выполненных расчетов рыночная стоимость земельного участка, площадью 500 кв. м., кадастровый номер 38:06:143519:7934, 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 полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), по состоянию на дату оценки – 11 мая 2017 г., составляет (округленно):

1 143 000 (Один миллион сто сорок три тысячи) рублей.

5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ДВУХЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА**5.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов**

В п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г. указано: «Оценщик вправе самостоятельно определить необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В настоящем Отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1, Оценщиком были использованы следующие подходы к оценке:

1. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Объектом оценки является двухэтажный жилой дом – жилое строение, что не является препятствием для определения затрат на замещение или восстановление, а так же для определения величины износа, поэтому затратный подход был использован при определении рыночной стоимости объекта оценки.

В настоящем Отчете в рамках затратного подхода Оценщиком были определены затраты на замещение объекта оценки. Расчет затрат на замещение объекта оценки осуществлен методом сравнительной единицы на основании фактических данных о затратах на строительство 1 кв. м. недвижимости, которые позволяют учесть ситуацию, сложившуюся в данном сегменте рынка.

Расчет затрат на воспроизводство объекта оценки в расчетах не выполнялся, так как для этого необходимо составление сметной документации, в основу которой должны быть положены точные технические данные, которыми не владеет ни Заказчик, ни Оценщик.

Расчет величины физического износа оцениваемого объекта – жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., определялся методом экспертизы технического состояния, так как этот метод, на наш взгляд, является более точным.

2. *Сравнительный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

На рынке продажи жилых домов было выявлено достаточное количество предложений к продаже жилых домов в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области, сопоставимых с объектом оценки, что позволило использовать данный подход в настоящем Отчете. В рамках сравнительного подхода Оценщиком использовался метод прямого сравнения продаж, так как, на наш взгляд, этот метод позволяет учесть практически все характеристики оцениваемого объекта.

3. *Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В связи с тем, что объектом оценки является жилой дом, функциональное назначение которого - **жилая недвижимость**, что не предусматривает коммерческое использование и получение дохода от его эксплуатации, то на основании этого Оценщиком было принято решение отказаться от использования доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта была получена как средневзвешенная величина рыночных стоимостей, полученных по каждому подходу, с применением метода анализа иерархий.

5.2. Оценка объекта затратным подходом

5.2.1. Определение затрат на замещение оцениваемого объекта

В данном случае рассматривались затраты на замещение объекта оценки – двухэтажного жилого дома с бетонными ограждающими конструкциями, общей площадью 190,2 кв.м., которые определялись как затраты на возведение аналогичного объекта в ценах на дату оценки по методу сравнительной единицы с использованием данных о средней цене 1 кв.м. пенобетонных домов - индивидуальной жилой постройки.

Последовательность выполнения расчетов в этом случае включает:

- определение затрат на строительство 1 кв. м. в домах соответствующего исполнения;
- внесение к затратам на строительство 1 кв.м. необходимых корректировок;
- определение затрат на замещение объекта оценки.

Затраты на замещение были приняты на основании данных о затратах на строительство 1 кв.м. новых пенобетонных индивидуальных жилых домов. На основании данных строительных компаний, поскольку на их сайтах представлены цены 1 кв.м. при комплексном строительстве. Расчет средней стоимости строительства 1 кв. м. представлен ниже в таблице 11, и составляет **14 000 рублей**.

Таблица 11

Стоимость 1 кв.м. дома из пенобетонных блоков

№	Название компании	Источник информации	Стоимость работ по возведению дома руб. за 1 кв.м.
1	СК АнгараСтройКомплекс	http://umg-stroy.ru/price/	13 500
2	ООО «Иркутские Дома»	http://irkutskie-doma.3dn.ru/index/0-17	14 500
Средняя стоимость работ по возведению дома из кирпича тыс. руб. за 1 кв. м.			14 000

При этом стоит отметить, что эта цена 1 кв.м., включает в себя:

- ✓ земляные работы;
- ✓ устройство фундамента;
- ✓ устройство стен;
- ✓ устройство перекрытий;
- ✓ устройство крыши с покрытием;
- ✓ устройство внутренних перегородок;
- ✓ прочие работы.

Исходя из вышесказанного готовность дома была рассчитана на основании данных справочника УПВС №26 Том II, отдел 1, таблица 26 а.²⁵

Наименование	Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %	Удельные веса входящих в стоимость 1 кв.м. конструктивных элементов в %
Фундамент	6	6
Стены и перегородки	24	24
Перекрытия	6	6
Кровля	3	3
Полы	8	8
Проемы	13	
Отделочные работы	20	
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	12	
Прочие работы	8	8
Итого:	100	55

Проценты необходимых корректировок были рассчитаны на основании данных справочника УПВС №26 Том II, отдел 1, (к таблице 26):

Наименование	Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %
Проемы	13

Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства

Наименование коммуникаций	Процент, приходящийся на коммуникации, %	Процент, приходящийся на имеющиеся коммуникации (отсутствующие), %
Центральное отопление	2,8	2,80
Водопровод	0,6	0,6
Канализация	1,2	1,2
Электроосвещение	2,8	2,8
Радио	0,5	отсутствует
Телефон	0,4	отсутствует
Ванны	2,1	отсутствует
Горячее водоснабжение	2	2,0
Вентиляция	0,9	отсутствует
Коэффициент наличия коммуникаций	13,3	9,4

Итоговый расчет затрат на замещение оцениваемого объекта по методу сравнительной единицы представлен в таблице 12.

Таблица 12

Расчет затрат на замещение объекта оценки

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Величина
1.	Затраты на замещение 1 кв.м., руб	руб.	14 000
2	Готовность	%	55,00
3	Стоимость 1 % при новом строительстве, руб.	руб.	254,55
2.	Необходимые корректировки		
2.1.	Проемы	%	13,0
2.2.	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	%	9,4
3	Затраты на внутренние санитарно-технические, электротехнические устройства за 1 кв.м. строительства нового объекта	руб.	5 702
4	Итоговая стоимость затрат за 1 кв.м. строительства нового объекта	руб.	19 702
6	Общая площадь оцениваемого объекта - жилого дома, общей площадью 190,2 кв м.	кв.м.	190,2
7	Затраты на строительство нового объекта	руб.	3 747 286

Таким образом, затраты на замещение объекта оценки – двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв. м, полученные по методу сравнительной единицы, по состоянию на

²⁵ см Приложение к настоящему Отчету

дату оценки – 11 мая 2017 года составляют:

3 747 286 (Три миллиона семьсот сорок семь тысяч двести восемьдесят шесть) рублей.

5.2.2 Оценка накопленного износа

При оценке объекта учитывается его износ, который подразделяется на три вида: физический, функциональное и экономическое устаревание.

Расчет физического износа, осуществлялся по методу укрупненной оценки состояния и был выполнен на основании данных шкалы, представленной в таблице 13.

Таблица 13

Описание состояния объектов оценки для определения физического износа

Физический износ, %	Оценка состояния	Состояние конструкций
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

На основании результатов визуального осмотра можно сделать вывод о том, что у двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., физический износ имеет место быть. С учетом года постройки оцениваемого объекта – 2014 г., и условиями эксплуатации, уровень физического износа был определен на уровне 5%. Результаты расчета физического износа объекта оценки представлены в таблице 14.

Таблица 14

Расчет физического износа объекта оценки.

Наименование	Затраты на замещение объекта, руб.	Процент износа объекта в целом, %	Величина физического износа по объекту, руб.
Двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м.	3 747 286	5%	187 364

В данном случае, функциональный износ двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., на дату оценки отсутствует, так как объект соответствует предъявляемым требованиям к 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 стоимости объекта оценки – двухэтажного жилого дома, с использованием затратного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки недвижимости с использованием затратного подхода приведен в таблице 15.

Таблица 15

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.	3 747 286	5%	187 364	3 559 922

В результате выполненных расчетов Оценщиком 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 мая 2017 года, с использованием затратного подхода, в размере (округленно):

3 560 000 (Три миллиона пятьсот шестьдесят 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 рынка 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 16.

Таблица 16

Характеристики выявленных объектов-аналогов

№ п/п	Дата	Земельный участок, расположенный под жилым домом, кв.м.	Общая площадь кв.м.	Цена, руб.	Местоположение	Материал стен	Этажность	Доступные коммуникации	Источник информации (обоснование)
1	20.04.2017	1 000	200	6 000 000	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	пенобетон	2	все коммуникации	https://www.avito.ru/irkutsk/dom-a-dachi_kottedzh/200_m_na_uchastke_10_sot_414691585
2	23.04.2017	1 000	150	6 899 999	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	кирпич	2	все коммуникации	https://www.avito.ru/irkutsk/dom-a-dachi_kottedzh/150_m_na_uchastke_10_sot_844377481
3	10.05.2017	1 000	240	6 700 000	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	пенобетон	2	все коммуникации	http://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-irkutsk-181858731

Стоит отметить, что в стоимость жилых домов, входит стоимость земельного участка, на которых расположены эти жилые дома.

В таблице 17 представлен сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов.

Таблица 17

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Переданные права анализ	собственность	собственность равное	собственность равное	собственность равное
Условия финансовых расчетов анализ	по текущей стоимости денег	по текущей стоимости денег равное	по текущей стоимости денег равное	по текущей стоимости денег равное
Условия продажи анализ	рыночные	рыночные равное	рыночные равное	рыночные равное
Вид передаваемых прав анализ	собственность	собственность равное	собственность равное	собственность не равно
Месторасположение анализ	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная равное	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная равное	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная равное
Материал стен анализ	пенобетон	пенобетон равное	кирпич равное	пенобетон равное

Доступные коммуникации анализ	все коммуникации	все коммуникации равное	все коммуникации равное	все коммуникации равное
Уровень отделочных работ анализ	черновой	черновой равное	черновой равное	черновой равное
Сделка/предложение анализ	условно реализован	предложение неравное	предложение неравное	предложение неравное
Дата оценки/предложения анализ	11.11.2016	20.04.2017 сопоставимые	23.04.2017 равное	10.05.2017 равное
Масштаб (площадь) анализ	190,2	200 неравное	150 неравное	240 неравное

5.3.2. Описание корректировок

5.3.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах

В данном случае при использовании сравнительного подхода для расчета рыночной 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 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 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 14). Расчет средней рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка без учета торга, расположенного в Иркутской области Иркутском районе пос. Новая Разводная представлен в таблице 10 п. 4.4.2. настоящего Отчета, и составляет: **2 246 (Две тысячи двести сорок шесть) рублей.**

2. Корректировка на торг. На основании данных, предложенных компанией ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, 2016 г. «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том IV Жилая

недвижимость», авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., величина торга для жилых домов была принята на среднем уровне и составила – 8,5%.²⁶

3. Корректировка на масштаб (площадь) жилого дома. Поскольку площади объекта оценки (жилого дома) и всех его объектов – аналогов отличаются более чем на 5 кв.м., Оценщиком была внесена соответствующая корректировка. Расчет величины корректировки был выполнен на основании данных ОЦЕНЩИК.РУ (<http://www.ocenchik.ru/>), согласно которых каждые 5 кв.м. уменьшают стоимость недвижимости на 1%, и представлен в таблице 18.

4. Корректировка на материал стен. Объект оценки имеет пенобетонные ограждающие конструкции, так же объекты-аналоги №1 и №3, цены которых не корректировались, тогда как объект-аналог №2 имеет кирпичные ограждающие конструкции, что требует внесения соответствующей корректировки. Величина корректировки была принята на основании данных, предложенных компанией ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, 2016 г. «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том IV Жилая недвижимость», авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., согласно матрица значений корректирующих коэффициентов, представленной в п. 3.3.3. настоящего Отчета.

Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости объекта оценки представлены в таблице 18. Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки – двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., была определена как как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

При расстановке удельных весов для каждого объекта-аналога Оценщиком 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 стоимости объекта оценки – двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв. м с использованием сравнительного подхода (метода прямого сравнения продаж) представлено в таблице 19.

Таблица 18

Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, руб.		6 000 000	6 899 999	6 700 000
Дата		20.04.2017	23.04.2017	10.05.2017
Площадь, кв.м.	190,2	200	150	240
Площадь земельного участка, кв. м.	500	1 000	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	1 000
Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка, полученная методом прямого сравнения продаж, руб.		2 246	2 246	2 246
Стоимость земельного участка, расположенного под объектом-аналогом, руб.		2 246 123	2 246 123	2 246 123
Скорректированная стоимость улучшений		3 753 877	4 653 876	4 453 877

²⁶ см. п. 3.3.3. настоящего Отчета

объектов-аналогов, руб.				
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		18 769	31 026	18 558
Расчет корректировки на торг				
Величина корректировки на торг		-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная стоимость, руб.		17 174	28 389	16 980
Расчет корректировки на масштаб (площадь)				
Разница в площадях, кв.м.		9,8	-40,2	49,8
Величина корректировки на масштаб (площадь)		2,0%	-8,0%	10,0%
Скорректированная стоимость, руб.		17 511	26 106	18 672
Расчет корректировки на материал стен дома				
Величина корректировки на материал стен дома		0%	-12%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		17 511	22 973	18 672
Удельные веса		0,36	0,30	0,33
Рыночная стоимость 1 кв.м., полученная по сравнительному подходу (метод сравнения продаж), руб.	19 553			
Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод сравнения продаж), руб.	3 718 986			

Таблица 19

Расчет удельных весов

Наименование	Жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
близость по месторасположению		3	3	3
близость по материалу		3	2	3
близость по площади		3	2	2
близость по состоянию отделочных работ		3	3	3
Сумма весов	33	12	10	11
Удельный вес		0,36	0,30	0,33

В результате выполненных расчетов Оценщиком получена рыночная 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 мая 2017 года, с использованием сравнительного подхода, в размере (округленно):

3 719 000 (Три миллиона семьсот девятнадцать тысяч) рублей.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете Оценщиком 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 (рыночной) 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, Оценщиком 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 20

Определение весов

Критерий качества	Результат, полученный сравнительным подходом	Результат, полученный затратным подходом	Итого
1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	1,5	1,5	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	1,5	1,5	3
Сумма	11	7	18
Удельный вес	0,61	0,39	1,00

6.1. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Ниже в таблице 21 приведен результат анализа стоимости объектов оценки.

Таблица 21

Итоговый расчет рыночной 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.	3 559 922	0,39	3 718 986	0,61	не использовался		3 657 127
Земельный участок, площадью, кадастровый номер 38.06.143519.7934	не использовался		1 142 871		не использовался		1 142 871

Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая величина рыночной 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 мая 2017 года, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений²⁷, составляет (округленно):

²⁷ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

4 800 000 (Четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей,

в том числе:

- ✓ жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. – **3 657 000 (Три миллиона шестьсот пятьдесят семь тысяч) рублей,**
- ✓ земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер: 38:06:143519:7934–**1 143 000 (Один миллион сто сорок три тысячи) рублей.**

В соответствии с п. 1.6. настоящего Отчета, в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была принята равной рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее тождественный аналог справедливой стоимости.

Таким образом, мы пришли к выводу, что величина 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 мая 2017 года, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений²⁸, составляет (округленно):

4 800 000 (Четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей,

в том числе:

- ✓ жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. – **3 657 000 (Три миллиона шестьсот пятьдесят семь тысяч) рублей,**
- ✓ земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер: 38:06:143519:7934–**1 143 000 (Один миллион сто сорок три тысячи) рублей.**

Оценщик

Филиппов Д.О.

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

Филиппов Д.О.



²⁸ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

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 Оценщика 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. Оценщик лично произвел 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 №№ 1-3,7.
10. Методические рекомендации по определению рыночной (рыночной) 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 (рыночной) 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. Верховзина; - М.: ОО «Российское общество Оценщика», 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



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17

**Аналоги – земельный участок
Объект-аналог №1**

[ЗАГРУЗИТЕ НА Google Play](#)
[Загрузите в App Store](#)
+7

[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Помощь](#)
Вход и регистрация

Avito
[Авто](#)
[Недвижимость](#)
[Работа](#)
[Услуги](#)
[еще](#)
Подать объявление

Земельные участки | Иркутск | Район | Найти

Все объявления в Иркутске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселения (ИЖС)

В каталог Следующее

☆ **Участок 10 сот. (ИЖС)**

~ 2 300 000 ₽

№ 1002261630, размещено 18 апреля в 13:17 ☎ 168 (+6)

Купить в кредит

объект-аналог №1



8 964 650-91-44

Написать сообщение

Агентство
 Century 21 Недвижимость мира
 Контактное лицо
Екатерина Б
 Адрес
 Иркутская область, Иркутск

Расстояние до города 3 км; Площадь: 10 сот.

К вашему вниманию участки под строительство в самом престижном поселке 3 км Байкальского тракта, поселок Новая Разводная. Хорошее месторасположение: третий поворот налево с центральной улицы по ул. Дорожная (3 участка на ул. Совхозной и 3 на ул. Веселой) земля – ровная, рядом березовая роща и неподалеку залив. Центральное водоснабжение, свет проведен. Пока есть возможность объединить участки между собой, Успейте приобрести!



Пожаловаться

Другие объявления агентства Century 21 Недвижимость мира



Участок 10 сот (ИЖС)
р-н Свердловский
2 100 000 ₽



Участок 7 в сот (ИЖС)
р-н Правобережный
1 880 000 ₽



Участок 10 сот (ИЖС)
4 км до города
650 000 ₽



Участок 14 сот (ИЖС)
17 км до города
1 800 000 ₽

https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1002261630

1/2

Объект – аналог №2

RealtyVision Недвижимость Иркутской области - Вход / Регистрация + Добавить

Жилая продажа Жилая аренда Коммерческая Коттеджи, дачи Коттеджные поселки Участки Гаражи Аналитика Новостройки Форум |

Главная > Земельные участки > Продам земельный участок в Иркутске

Версия для печати

Прода

Продам земельный участок, 10 сот.

2 100 тыс. руб. ~~2500 тыс. руб.~~

Иркутск, Байкальский тракт, Энергия

Добавлено: 05.02.2015 в 10:41 Обновлено: 14.04.2017

Премиум о
VIP-объявл
Выделены
Поднятие



Агентство: Тысячелетие
Адрес: Иркутск, ул. Академическая, 74
Тел.: 8 (3952) 503-560, 8 (3952) 533-333, 8 (3952) 42-15-36
E-mail: ar_millennium@mail.ru
Сайт: millennium irkutsk.ru

В избранное

Пожаловаться

Поделиться

Написать автору

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на РизалтВижи

Рекламная информация

Продам земельный участок, Байкальский тракт, на южной окраине п. Новая Разводная, 10 соток, ИЖС рядом с поселком «Снегири» и яхт клубом, в собственности, в шаговой доступности Иркутское водохранилище. Возможна продажа до 90 соток. Стоимость 210 т.р. за сотку.

Подробная информация

Участок 10
Дорога асфальт
До асфальта 50
Км по тракту 9
Эксклюзив Эксклюзив
Назначение Для индивидуального жилищного строительства

Ориентир поселок Снегири, яхт клуб

Похожие объявления



<https://www.realtyvision.ru/zemelnye-uchastki/subjects/103284/>

1/3

Аналоги – жилой дом
Объект-аналог № 1




+7 _____

Выслать заявку

Объявления Магазины Помощь
Вход и регистрация


Авто Недвижимость Работа Услуги еще

Подать объявление

Дома, дачи, коттеджи

Иркутск

Район

Найти

Все объявления в Иркутске / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Продам / Дома В каталог Следующее →

★ Дом 200 м² на участке 10 сот.

№ 414691585, размещено 20 апреля в 19:59 ☎ 3655 (+6)



Вид объекта: дома

Этажей в доме: 2

Расстояние до города: 9 км

Материал стен: пеноблоки

Площадь дома: 200 м²

Площадь участка: 10 сот.

Адрес: Иркутск, Новая разводная, ул.Теплая, 11 Скрыть карту



Дом в Новоразводной, все в собственности, без внутренней отделки, сауна, септик, гараж на 2 машины, подвал, смотровая яма

https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_10_sot_414691585

6 000 000 ₽

Купить в кредит

8 914 876-15-67

Продавец

Александр

Подтвержден  

На Avito с ноября 2012

Адрес

Иркутская область, Иркутск, Новая разводная, ул.Теплая, 11

A

ООО «Десоф-Консалтинг»

1/2

Объект-аналог №2

+7 _____

[Высчитать стоимость](#)

Объявления
Магазины
Помощь
Вход и регистрация

Авто
Недвижимость
Работа
Услуги
еще ...

Подать объявление

Дома, дачи, коттеджи
Иркутск
Район
Найти

Все объявления в Иркутске / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Продам / Коттеджи В каталог Следующее →

★ Коттедж 150 м² на участке 10 сот.

№ 844377481, размещено 23 апреля в 17:06 ☎ 647 (+5)

~ 6 899 999 ₽

8 914 895-07-99

Написано Нажмите, чтобы перейти в профиль

Агентство
 Александра
 Подтвержден
 Не Avito с ноября 2012

A

Контактное лицо
 Александра

Адрес
 Иркутская область, Иркутск, п. Новая Разводная

Вид объекта коттеджи	Материал стен кирпич
Этажей в доме 2	Площадь дома 150 м²
Расстояние до города 9 км	Площадь участка 10 сот.

Адрес: Иркутск, п. Новая Разводная Скрыть карту

Продается кирпичный двухэтажный коттедж 150 м², черновая отделка. В дом заведено электричество 60кВт. Участок 10 соток, ровный, неразработанный. В

https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_150_m_na_uchastke_10_sot_844377481

элитном коттеджном поселке закрытого типа На въезде шлагбаум До залива
100 метров. СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!до 15октября оценивайте дом вы, а мы
решаем продать или нет. торг торг



Пожаловаться

Похожие объявления

Коттедж 200 м² на ... 9 км до города 6 500 000 ₽	Коттедж 150 м² на ... р-н Октябрьский 7 000 000 ₽	Коттедж 240 м² на ... 2 км до города 6 700 000 ₽	Коттедж 150 м² на ... р-н Октябрьский 7 000 000 ₽
--	---	--	---

Коттедж 150 м² на ... р-н Правобережный 7 100 000 ₽	Коттедж 250 м² на ... р-н Правобережный 7 100 000 ₽	Коттедж 180 м² на ... 1 км до города 7 000 000 ₽	Коттедж 200 м² на ... 19 км до города 7 000 000 ₽
---	---	--	---

Еще объявления

[Положить объявление](#)
[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Помощь](#)
[Безопасность](#)
[Реклама на сайте](#)
[О компании](#)
[Вакансии](#)
[Мобильное приложение](#)

[Назад](#) - сайт объявлений Циан.ру. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением
[Политика конфиденциальности](#)

Объект – аналог №3

6 700 000 РУБ. Коттедж на продажу
Новая Разводная, Иркутск, Иркутская область
Иркутск

 [Получать похожие объявления](#)



Связаться с владельцем

Коттедж 240 м² на участке 10 сот.

Большой дом для дружной семьи по Байкальскому тракту, в зоне новой развязки, поселок НОВО-РАЗВОДНАЯ, ул. Каштановая (транспорт, инфраструктура)

Участок в отличном месте, 10 соток (ровный/сухой/солнечный), асфальт до участка, улица жилая, охраняемый поселок
Дом в классическом английском стиле - 10х12 метров (цокольный этаж + 2 полноценных этажа), материал стен газобетон (не требует дополнительного утепления), внутренние перегородки кирпичные, перекрытия железобетонные, высота стен - 3 метра. Электричество 15КВ, есть возможность подключить дополнительно еще 15). Вставлены двери, окна (пятикамерные стеклопакеты), подведена сигнализация. Планировка: первый этаж - большая гостиная с панорамным окном, кухня с выходом на террасу, 1 просторная спальня с панорамным окном, сан.узел, тех.комната с лестницей в цоколь. Второй этаж - три больших спальни, кабинет, большой сан.узел, гардеробная комната. Есть возможность, утеплив крышу, получить дополнительно 80 кв.м. в мансарде (окна предусмотрены). Строили для себя. Продаем или меняем на большую (от 80 кв.м.) квартиру в новостройке в Октябрьском районе. С реальным покупателем торгуемся до слез!))

 Распечатать  [Получать похожие](#)  [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 6 700 000 РУБ.

Цена за м²: 27 917 РУБ.

Тип: Дом

Тип объекта: Коттедж

Материал здания: Пеноблоки

6 700 000 РУБ. Коттедж на продажу
Новая Разводная, Иркутск, Иркутская область

Этажность: 2


Площадь: 1000 / 240 м²

Дата обновления объявления: 10/05/2017

Дата публикации объявления: 19/04/2017

Номер в каталоге: 1 81 858731

Рейтинг города по мнению местных жителей

Иркутск  [Посмотреть автопоиск](#)

<http://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-irkutsk-181858731>

1/3





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 № 38-38/001-38-001/045/2015-3342/2

Государственный реестр

Иванкина Н. И.



КОПИЯ ВЕРНА



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/ФЛБС

• 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 "ЕГРП" чья 2015 года сделана запись регистрации № 38:38/001-38/001/045/2015-3390/2

Государственный регистратор

Волошина Н. В.

38:06:143519:8308



Handwritten signature

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Единый документ для объектов недвижимости

КП.2

Имя
 (для объектов недвижимого имущества)

Лист № _____ Всего листов _____

№ кадастрового листа: 38:06:143519:008

Кадастровый номер: 38:06:143519:8908

Адрес: Иркутская область, Иркутский район, Мандриковское сельское поселение, ул. Мандрикова, д. 11

Масштаб 1:1000

ИМЕНЕМ КАДАСТРОВОГО ОТДЕЛА ПО ГОРВУ Иркутского района

МАНДРИКОВА УЛ. Д. 11

Иркутская область
 Иркутский район
 Мандриковское сельское поселение

«Бэйкальский Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Фирма оформила в ООО «Десоф-Консалтинг» выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) на основании заявления, поданного в соответствии с п. 1 ст. 16 Закона от 08.08.2002 № 129-ФЗ «Об информации, относящейся к сфере деятельности юридических лиц», в соответствии с п. 1 ст. 16 Закона от 08.08.2002 № 129-ФЗ «Об информации, относящейся к сфере деятельности юридических лиц».

№ п/п	Наименование	2	3	4
1	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2407030030	2407030030	2407030030
2	ОГРН	1045003003000000000	1045003003000000000	1045003003000000000
3	Область регистрации	Иркутская	Иркутская	Иркутская
4	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2407030030	2407030030	2407030030
5	ОГРН	1045003003000000000	1045003003000000000	1045003003000000000
6	Область регистрации	Иркутская	Иркутская	Иркутская
7	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2407030030	2407030030	2407030030
8	ОГРН	1045003003000000000	1045003003000000000	1045003003000000000
9	Область регистрации	Иркутская	Иркутская	Иркутская
10	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2407030030	2407030030	2407030030
11	ОГРН	1045003003000000000	1045003003000000000	1045003003000000000
12	Область регистрации	Иркутская	Иркутская	Иркутская
13	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2407030030	2407030030	2407030030
14	ОГРН	1045003003000000000	1045003003000000000	1045003003000000000
15	Область регистрации	Иркутская	Иркутская	Иркутская
16	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2407030030	2407030030	2407030030
17	ОГРН	1045003003000000000	1045003003000000000	1045003003000000000

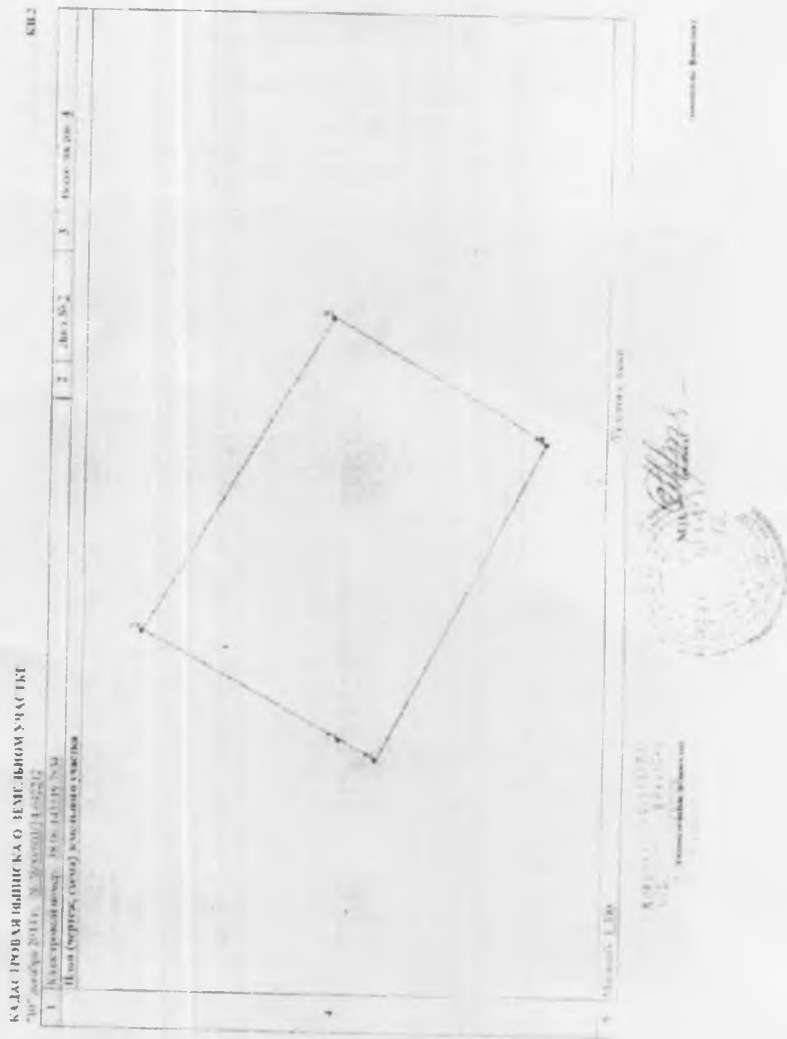


Handwritten signature

КОПИЯ ВЕРНА



Иркутская область
Иркутский край
Иркутск
ул. Дзержинского, д. 10
ИНН 2407030030
ОГРН 1045003003000000000



[Handwritten signature]
 КОПИЯ ЗЕРНА



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

СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г
Дата выдачи

0109
номер

Настоящий сертификат выдан в том, что

ООО «Десоф-Консалтинг»
ИНН 3808078765

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



Генеральный директор СМАО

Ю.В. Усова

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. Иркутск 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»

И.Н. Бабичева

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



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



ПОЛИС

№ 700-0000141-41319 от «02» ноября 2016 г.

обязательного страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис (дальше - Полис) является договором страхования с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующим на территории Российской Федерации в соответствии с указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе. Полис составлен в соответствии с действующими Правилами страхования ответственности оценщика, которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»		
2. Тип деятельности (обязательное поле)	Несение ответственности оценщиком		
3. Выгоды/риски/объекты	Законные, законные, законные на проведение оценки со Страхователем и понесение ущерба в результате оценки, который причинен имущественный вред при осуществлении страхования (обязательное поле)		
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам		
5. Случайный случай	Исключительный случай в законодательстве в арбитражном суде или признанный в гражданском суде причинения ущерба действиями (бездействием) 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 случаи	Страховая сумма (лимит ответственности)	Лимит ответственности на один страховой случай	Франшиза <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная
	100 000 000 руб.	—	нет
8. Общая страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.		
9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет	30 000,00 (Три тысячи) руб. коп.		
10. Порядок оплаты	единовременно до 02 ноября 2016 г. в.		
Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос
Дата внесения, до	02 11 2016		
Сумма	30 000,00		
11. Срок страхования	с «02» ноября 2016 г., но не ранее оплаты страховой премии по «01» ноября 2017 г.		
12. Приложения к Полису	<input checked="" type="checkbox"/> заявление на страховании <input type="checkbox"/> договор страхования		
13. Дополнительные условия	СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ОЮО «Страховая Компания «Гелиос»		
	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Десоф-Консалтинг»		
	Создан в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» от 21 декабря 2010 г. утвержденных и согласованных Указанным Правителем		
Г Иркутск, ул. Цесовская Набережная, д. 2 тел. 8(3952) 48-65-12 ИНН 7705513090 р/с 40701810014510000001 к/с 30101810700000000744	Г Иркутск, ул. Советская, д. 10 ИНН 3806078705 Иркутский филиал ООО «Десоф-Консалтинг» р/с 4070281000110000000000 к/с 30101810700000000744		



КОПИЯ ВЕРНА
Директор Филиппов Д.О.



Страхование публичное акционерное общество

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

№ 433-233-001019/17

«12» января 2017 г.

г. Иркутск

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Филиппов Дмитрий Олегович
Паспортные данные: 25 12, 772430, выдан отделом УФМС России по Иркутской области в свердловском районе, гор. Иркутска, от 16.11.2012г.
2. **СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр 2.
3. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «17» января 2017 года по «16» января 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. **РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. **СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
10. **ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 12 600 (Двадцать тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с установленным сроком и срок по 17.01.2017г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Филиппов Дмитрий Олегович
От Страхователя
Юлия Верна
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов Д.О.
Филиппов Д.О.

СТРАХОВЩИК:
СНАО «Ингосстрах»
От Страховщика:
Начальник отдела страхования ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области
Иркутск, Довольная ул. № 52/5630-600 Т. 8 (395) 12-11-2016
М.П. Филиппов С.А.