

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 02-O/2019

от 22 февраля 2019 года

права собственности на объекты недвижимости: земельный участок, общей площадью 900 кв. м кадастровый №38:06:010301:6, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н, Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28;

здание (жилой дом), общей площадью 322,4 кв. м, кадастровый №38:06:010301:613, расположенное по адресу: Иркутская область, р-н Иркутский, п Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 21 февраля 2019 года

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12, тел. 8(905)500-99-71, e-mail: fom@cfc-rus.com

Генеральному директору ООО УК «Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» Г-ну Гаврилову А.Л.

Уважаемый Александр Львович!

В соответствии с Договором №УН1-O/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г., приложение № 21-УН1/110-133-19 от 21.02.2019 заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности на объекты недвижимости:

- 1. земельный участок, общей площадью 900 кв. м кадастровый №38:06:010301:6, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н, Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28;
- 2. здание (жилой дом), общей площадью 322,4 кв. м, кадастровый №38:06:010301:613, расположенное по адресу: Иркутская область, р-н Иркутский, п Изумрудный, ул Спортивная, д. 28.

Цель оценки – определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 21 февраля 2019 года.

Результаты анализа представленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволили сделать обоснованный вывод о справедливой стоимости, который представлен в разделе «Основные факты и выводы» данного Отчета об оценке.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор

PACE MOCKED

Фомичев Г.А.

22.02.2019 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ	5
1.2. ЗАКАЗЧИК	5
1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил	_
1.5. Сведения об оценщике и югидическом лице, с котогым оценщик заключил трудовой договор	5 6
1.4. Оббект Оценки	6
1.6. ЛАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОПЕНКИ	6
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
1.8. Применяемые стандарты оценки	6
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	/
1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения	
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.14. Вид определяемой стоимости	9
1.15. Этапы провеления опенки	10
1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком	
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ	10
2.2. Анализ рынка объекта оценки	14
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. ОПИСАНИЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ	16
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО	
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ	2.2
· ·	
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ	24
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКІ	4 29
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	29
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	29
	43
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ	
СТОИМОСТЬ	44
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИ	ия 11
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ	
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА	44
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	44
8.4. Положения об ответственности	44
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	45
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	
8.9. Заключительные положения	45
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	49
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
11.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОПЕПШИКА	1



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки				
Объект оценки	Право собственности на объекты недвижимости: 1. земельный участок, общей площадью 900 кв. м кадастровый №38:06:010301:6, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н, Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28; 2. здание (жилой дом), общей площадью 322,4 кв. м, кадастровый №38:06:010301:613, расположенное по адресу: Иркутская область, р-н Иркутский, п Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28			
Адрес объекта	Иркутская область, р-н Иркутский, п Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28			
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемые объекты.			
Результать	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Затратный подход	Не применялся			
Сравнительный подход	5 517 403 (Пять миллионов пятьсот семнадцать тысяч четыреста три) рубля.			
Доходный подход	Не применялся			
Итоговая справедливая стоимость	5 517 403 (Пять миллионов пятьсот семнадцать тысяч четыреста три) рубля			

Справедливая стоимость права собственности объекта оценки, по состоянию на 21 февраля 2019 года составляет:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость ¹ (руб.)
1	земельный участок, общей площадью 900 кв. м кадастровый №38:06:010301:6, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н, Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28	4 358 203
2	здание (жилой дом), общей площадью 322,4 кв. м, кадастровый №38:06:010301:613, расположенное по адресу: Иркутская область, р-н Иркутский, п Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28	1 159 200
	Итого	5 517 403

Генеральный директор ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик

Григина И.И.

Дата составления Отчета об оценке – 22 февраля 2019 года

¹ НДС не облагается



1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор №УН1-O/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г., приложение № 21-УН1/110-133-19 от 21.02.2019 об оказании услуг по оценке от 15.02.2019 г., заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».

1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»

ИНН / КПП 7723625776 / 772501001

ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.

Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI

р/с 40701810200000000233 в ПАО «МТС-Банк» к/с 3010181060000000232

БИК 044525232

1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Фамилия, имя, отчество оценщика

Григина Ирина Игоревна

Место нахождения оценщика

РФ, 105064, г. Москва, Фурманный переулок, д.9/12, офис 303

Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации

Григина Ирина Игоревна, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков «РАО» и включена в реестр оценщиков 01.08.2018 г., регистрационный № 01137

Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности

НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) ПП-I №373333 от 28 июня 2009 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Гражданская ответственность оценщика Григиной И.И. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210001/18/02411/9319002, выданный ООО Страховое общество "ВЕРНА", страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, период действия полиса с 01.08.2018г. по 31.07.2019 г.

Стаж работы оценщика в оценочной деятельности

Григина И.И. – 11 лет

Степень участия в проекте

Григина И.И. – оценщик

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе

3 (Три)

ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН

ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.

ИНН/КПП Исполнителя

77018144650/770101001

Местонахождение Исполнителя

Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12

Заказчик: 000 УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»



Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12

Банковские реквизиты Исполнителя

р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 3010181060000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на объекты недвижимости:

- 1. земельный участок, общей площадью 900 кв. м кадастровый №38:06:010301:6, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н, Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28;
- 2. здание (жилой дом), общей площадью 322,4 кв. м, кадастровый №38:06:010301:613, расположенное по адресу: Иркутская область, р-н Иркутский, п Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

21 февраля 2019 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

21 февраля 2019 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 02-О/2019 от 22 февраля 2019 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".



1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на оцениваемые объекты. Правом собственности на объекты оценки обладает ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».

1.10. Основные принципы проведения работ

Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение эксперта не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Эксперт имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);



- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объектов оценки осуществлялась из предположения отсутствия обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу, входящему в состав объекта оценки. Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования представителей Заказчика;
- Итоговая справедливая стоимость объекта оценки должна быть представлена в виде единой величины.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объектов оценки.

1.13. Задание на оценку

, ,				
Объект оценки	Право собственности на объекты недвижимости: 1. земельный участок, общей площадью 900 кв. м кадастровый №38:06:010301:6, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н, Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28; 2. здание (жилой дом), общей площадью 322,4 кв. м, кадастровый №38:06:010301:613, расположенное по адресу: Иркутская область, р-н Иркутский, п. Изумрудный, ул Спортивная, д. 28			
Имущественные права на объект оценки	Право собственности			
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда			
Вид стоимости	Справедливая стоимость			
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	21 февраля 2019 года			
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Григина Ирина Игоревна			
Срок проведения оценки	5 рабочих дней			
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые			

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»



права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке.

- Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра.
- Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке.
- От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

1.14. Вид определяемой стоимости²

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

² Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

1.15. Этапы проведения оценки

- 1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
- 2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.
- 3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- 4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- 5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
- 6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- 7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

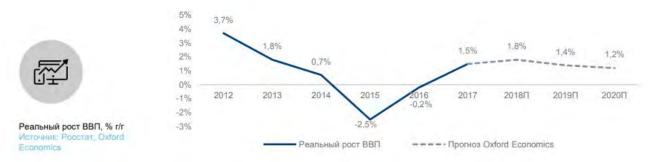
1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

Макроэкономика

По данным Росстата, рост российского ВВП ускорился до 1,9% г/г во II квартале 2018 г. после 1,3% г/г, достигнутого в январе — марте. Динамика отраслевых показателей в III квартале 2018 г. говорит о замедлении экономического роста. Минэкономразвития оценивает рост российского ВВП в августе на уровне 1% г/г. По итогам 2018 г. ЦБ ожидает рост ВВП в интервале 1,5-2%, Министерство экономического развития — на уровне 1,8%.

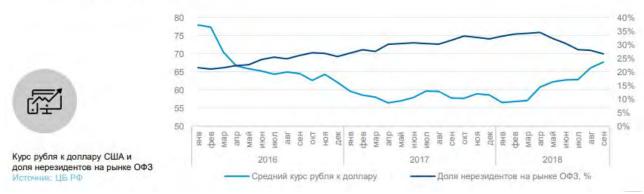


На протяжении III квартала ситуация на валютном рынке характеризовалась повышенной волатильностью вследствие геополитических факторов. В сентябре курс российской валюты достиг максимального значения с марта 2016 г. – 69,96 руб./долл. США. В целях стабилизации курса и его влияния на динамику инфляции в сентябре ЦБ РФ объявил о приостановке закупки валюты на внутреннем рынке. Наблюдается ускорение инфляции и постепенный ее возврат к целевому ориентиру ЦБ в 4%. По данным Росстата, в сентябре темпы инфляции ускорились до 3,4% в годовом выражении (в августе и июле инфляция составила 3,1% г/г и 2,5% г/г соответственно). Возросшие инфляционные ожидания, повышенная валютная волатильность, новые раунды



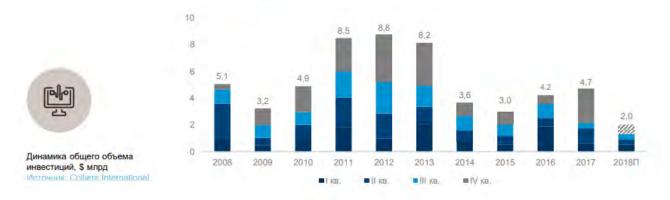
антироссийских санкций продолжат оказывать давление на динамику инфляции в ближайшей перспективе, исходя из чего Центробанк впервые с декабря 2014 г. повысил ключевую ставку на 25 б.п., до 7,5%. Прогноз регулятора по инфляции к концу 2018 г. – в диапазоне 3,8–4,2% годовых.

В текущем году средний курс рубля за III квартал ослаб на 5,9% по сравнению со средним значением II квартала, на 15,4% — в сравнении со средним курсом I квартала 2018 г.



Основные итоги

Вследствие продления экономических санкций со стороны ЕС, нового этапа американских санкций, наряду с курсовой волатильностью, в январе — сентябре 2018 г. мы наблюдали снижение активности в инвестиционном секторе коммерческой недвижимости. За прошедшие три квартала общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$1,32 млрд, что на 38% меньше, чем за аналогичный период годом ранее. При этом в июле — августе 2018 г. суммарный объем инвестиций достиг \$430 млн, что на 10% выше значения ІІІ квартала 2017 г.

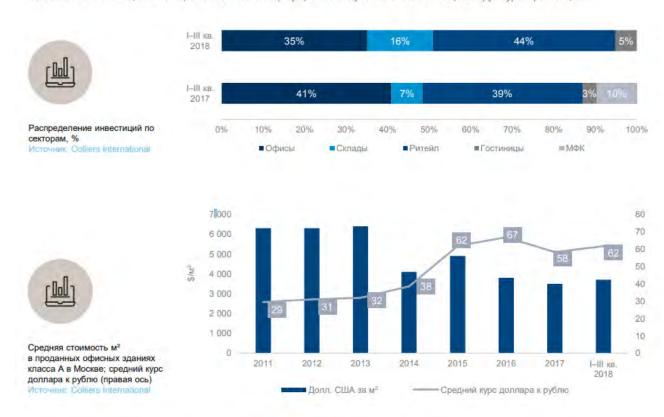


Распределение инвестиций

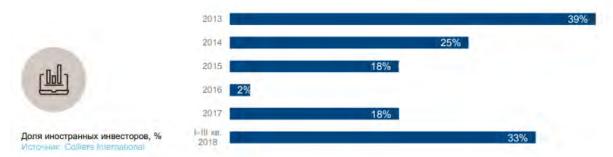
Наибольший объем инвестиций в первые девять месяцев 2018 г. был сосредоточен в торговом сегменте – \$580 млн, что составило 44% совокупного объема. Крупнейшей транзакцией торгового сегмента в III квартале стала покупка проекта недостроенного ТЦ рядом с Павелецким вокзалом. Вторым по объему вложений стал офисный сектор, доля которого достигла 35% (\$462 млн). Средняя стоимость квадратного метра в валюте в купленных офисных зданиях класса А в Москве в последние три года стабилизировалась на уровне \$3 500– \$3 800. Такая цена выглядит привлекательной для международных оппортунистических инвесторов. В январе – сентябре 2018 г. объем транзакций по складской недвижимости составил \$210 млн – в 1,3 раза больше, чем за сопоставимый период 2017 г. В относительном выражении доля сегмента достигла 16%. В III квартале 2018 г. Raven Property Group инвестировала в расширение собственных площадей в индустриальном комплексе «Север», ГК «Акцент» – в покупку склада в «РNК Парк Валищево».



За последние двенадцать месяцев складской сектор существенно увеличил долю в общей структуре транзакций



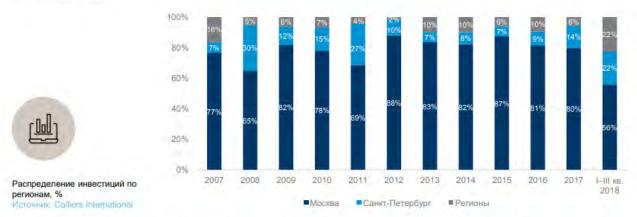
На фоне невысокого общего объема инвестиций в январе – сентябре 2018 г. доля иностранных инвесторов достигла максимального значения с 2013 г. – 33%. Помимо упомянутой ранее компании Raven Property Group в списке зарубежных игроков, пополнивших портфель активов присутствуют также компании Hines совместно с PPF Real Estate, немецкая Rhenus Logistics и другие.



В первые три квартала 2018 г. мы наблюдали значительное увеличение вложений в региональные активы. Объем транзакций в регионах составил \$295 млн. Эта сумма почти в два раза выше, чем по итогам девяти месяцев 2017 г. При этом половина сделок в регионах была заключена посредством реализации объектов на публичных торгах. Доминирующую долю в страновом распределении сделок по-прежнему сохранила за собой Москва – 56% от общего объема инвестиций.







В случае дальнейшего повышения ключевой ставки ЦБ и сокращения доступности заемного финансирования ставки капитализации в Москве могут быть увеличены



Санкционное давление, оказываемое на экономику России, и нестабильность на валютном рынке будут сдерживающими факторами рынка капиталов и будут создавать неопределенность в принятии решений об инвестировании. В этой связи мы понизили свой прогноз по общему объему инвестиций в коммерческую недвижимость на 2018 г. до \$2 млрд. Примечательно, что стоимостные характеристики на высококачественные активы в настоящий момент очень привлекательны для входа новых инвесторов на российский рынок и пополнения портфелей уже присутствующих игроков. При этом показатели доходности на московском рынке заметно выше, чем, например, в крупнейших столицах других стран Восточной Европы, что говорит о потенциале роста объемов инвестиций в российскую недвижимость после ослабления внешних санкций. Таким образом, мы ожидаем, что временно отложенный по экономическим причинам спрос на заключение инвестиционных транзакций будет реализован в горизонте ближайших двухтрех лет.

Источник информации: https://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/q3_2018_investment_market_overview_rus.pdf?la=ru-RU

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости
	недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Инвестиции	Рост инвестиций, приток капитала в
	экономику – рост стоимости недвижимости,
	снижение объема инвестиций, отток капитала
	 стагнация или падение стоимости
	недвижимости

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»



Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешение на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения
	недвижимости – стабилизация или снижение
	стоимости недвижимости

Источник: составлено Оценшиком

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее. На дату оценки макроэкономические факторы оказывали негативное воздействие на динамику цен на земельные участки, однако, в большей степени цены зависели и от локальных условий рынка.

2.2. Анализ рынка объекта оценки

На носу летний сезон и не у всех, конечно, есть возможность в силу финансовых затрат поехать на море, да даже на Байкал, где стоимость проживания сравнима с черноморскими курортами. А вот дача — вариант удобный: это отдых на природе, а до города рукой подать. Задумались?! Тогда расскажем, как правильно выбрать загородную недвижимость в Иркутске, земельные участки в садоводствах и в поселках в пригороде Иркутска, а также дадим советы от риелторов — на что обращать внимание, чтобы не попасть на удочку мошенников.

Загородная недвижимость в Иркутске: дачи

Сейчас на рынке загородной недвижимости столько предложений, что они в несколько раз превышают спрос. Если раньше дачи выбирали «как у всех», то есть пресловутые пять соток с готовыми обычными домиками, то теперь у людей большие запросы, которые часто не совпадают с их возможностями. Такая тенденция сейчас ярко выражена. Есть и такая категория покупателей, кто, ссылаясь на кризис, рассчитывает приобрести дачу под Иркутском подешевле. Напрасно – пора, когда землю отдавали за бесценок, прошла. Сейчас у всего есть стоимость.

А вот, кстати, повышение курса доллара трехгодичной давности тут же отразилось на стоимости земли. Причем, как отмечают риелторы, только на престижном Байкальском тракте, который и без того всегда был самым элитным и дорогим. А на самом деле в пригороде Иркутска очень много садоводств и выбор, в каком из них обустроить для себя и своей семьи уютный домик вдали от суеты – только за вами.

Правила выбора участка для дачи под Иркутском

Итак, решение о необходимости дачи принято, и мы начинаем штудировать объявления. И первое правило, о котором нужно помнить – правильно рассчитывать расстояния, заняться логистикой. О чем речь? Конечно, об удобствах. Вот, к примеру, вы житель Ново-Ленино, а дачу купили на Байкальском тракте. Сколько времени у вас займет дорога, чтобы добраться до нее? Не один час. А если вы отправитесь в путь в пятничный вечер, по пробкам, через весь город? Удовольствие, скажем, сомнительное. Так что живете в предместье Марата – покупайте домик на Александровском тракте, в Юбилейном – Мельничный тракт, в Ново-Ленино – Московский.

Второй момент, на который многие не обращают внимания, а потом из-за этого возникают проблемы — это рельеф. Особенно это касается нового участка. Для многих становится сюрпризом, когда они начинают разрабатывать землю, а там скрыт уклон, неровности, деревья с глубокими корнями и так далее. Это чревато огромными расходами — нужно будет выравнивать участок, завозить грунт, рыть котлован.

Третье – инфраструктура. Как минимум должно быть электричество, летний водопровод, а еще нормальные дороги в садоводстве и на пути к нему, чтобы



впоследствии приезд на любимую дачу не обернулся ремонтом машины. Помните, что покупая дачу, вместе с тем вы приобретаете и все, что с ней связано. И даже к соседям присмотреться стоит, чтобы не было потом разочарования по поводу «жжет мусор», «развел сорняки», «забор передвинул».

Загородная недвижимость под Иркутском: как дорого обойдется дача под Иркутском.

Безусловно, верхнюю строчку рейтинга занимает Байкальский тракт. Стоимость дач растет соразмерно с его развитием — там сделали хорошую скоростную дорогу, реконструкция которой еще продолжится. К тому же сам город разрастается именно в этом направлении — застраивается микрорайон Солнечный, Молодежный, много коттеджных поселков. Цена за сотку на Байкальском тракте под Иркутском может доходить до 450 тысяч рублей — это правая сторона. Тем более, если находится дача на береговой линии. По левой же стороне цена - 60 тысяч за сотку. То есть дача обойдется примерно в 1 млн. 300 тысяч — 1 млн. 500 тысяч. Опять же стоимость, как на любом другом тракте, зависит от удаленности. Ближе к городу — дороже, дальше — дешевле. Например, берем 17 км, поселок «Еловый» - 40-50 тыс./сотка.

На носу летний сезон и не у всех, конечно, есть возможность в силу финансовых затрат поехать на море, да даже на Байкал, где стоимость проживания сравнима с черноморскими курортами. А вот дача – вариант удобный: это отдых на природе, а до города рукой подать. Задумались?! Тогда расскажем, как правильно выбрать загородную недвижимость в Иркутске, земельные участки в садоводствах и в поселках в пригороде Иркутска, а также дадим советы от риелторов – на что обращать внимание, чтобы не попасть на удочку мошенников.

Загородная недвижимость в Иркутске: дачи

Сейчас на рынке загородной недвижимости столько предложений, что они в несколько раз превышают спрос. – Причем клиент стал весьма избирательным. Если раньше дачи выбирали «как у всех», то есть пресловутые пять соток с готовыми обычными домиками, то теперь у людей большие запросы, которые часто не совпадают с их возможностями. Такая тенденция сейчас ярко выражена. Есть и такая категория покупателей, кто, ссылаясь на кризис, рассчитывает приобрести дачу под Иркутском подешевле. Напрасно – пора, когда землю отдавали за бесценок, прошла. Сейчас у всего есть стоимость.

А вот, кстати, повышение курса доллара трехгодичной давности тут же отразилось на стоимости земли. Причем, как отмечают риелторы, только на престижном Байкальском тракте, который и без того всегда был самым элитным и дорогим. А на самом деле в пригороде Иркутска очень много садоводств и выбор, в каком из них обустроить для себя и своей семьи уютный домик вдали от суеты – только за вами.

Правила выбора участка для дачи под Иркутском

Итак, решение о необходимости дачи принято, и мы начинаем штудировать объявления. И первое правило, о котором нужно помнить – правильно рассчитывать расстояния, заняться логистикой. О чем речь? Конечно, об удобствах. Вот, к примеру, вы житель Ново-Ленино, а дачу купили на Байкальском тракте. Сколько времени у вас займет дорога, чтобы добраться до нее? Не один час. А если вы отправитесь в путь в пятничный вечер, по пробкам, через весь город? Удовольствие, скажем, сомнительное. Так что живете в предместье Марата – покупайте домик на Александровском тракте, в Юбилейном – Мельничный тракт, в Ново-Ленино – Московский.

Второй момент, на который многие не обращают внимания, а потом из-за этого возникают проблемы – это рельеф, - продолжает Евгений. – Особенно это касается нового участка. Для многих становится сюрпризом, когда они начинают разрабатывать землю, а там скрыт уклон, неровности, деревья с глубокими корнями и так далее. Это чревато



огромными расходами – нужно будет выравнивать участок, завозить грунт, рыть котлован.

Третье — инфраструктура. Как минимум должно быть электричество, летний водопровод, а еще нормальные дороги в садоводстве и на пути к нему, чтобы впоследствии приезд на любимую дачу не обернулся ремонтом машины. Помните, что покупая дачу, вместе с тем вы приобретаете и все, что с ней связано. И даже к соседям присмотреться стоит, чтобы не было потом разочарования по поводу «жжет мусор», «развел сорняки», «забор передвинул».

Загородная недвижимость под Иркутском: как дорого обойдется дача под Иркутском

Безусловно, верхнюю строчку рейтинга занимает Байкальский тракт. Стоимость дач растет соразмерно с его развитием – там сделали хорошую скоростную дорогу, реконструкция которой еще продолжится. К тому же сам город разрастается именно в этом направлении – застраивается микрорайон Солнечный, Молодежный, много коттеджных поселков. Цена за сотку на Байкальском тракте под Иркутском может доходить до 450 тысяч рублей – это правая сторона. Тем более, если находится дача на береговой линии. По левой же стороне цена - 60 тысяч за сотку. То есть дача обойдется примерно в 1 млн. 300 тысяч – 1 млн. 500 тысяч. Опять же стоимость, как на любом другом тракте, зависит от удаленности. Ближе к городу – дороже, дальше – дешевле. Например, берем 17 км, поселок «Еловый» - 40-50 тыс./сотка

Источник информации: https://www.irk.kp.ru/daily/26678.5/3701170/

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание Иркутской области

Ирку́тская о́бласть (Прибайка́лье, Прианга́рье) — субъект Российской Федерации в юго-восточной части Сибирского федерального округа.

Образована 26 сентября 1937 года при разделении Восточно-Сибирской области РСФСР на Иркутскую и Читинскую области.

1 января 2008 года Усть-Ордынский Бурятский автономный округ, с 1990 года существовавший как отдельный субъект РФ, вошёл в состав Иркутской области.

После слияния Иркутской области и Усть-Ордынского Бурятского автономного округа объединённый новый субъект РФ стал носить название «Иркутская область» и является правопреемником обоих субъектов.

Граничит на западе с Красноярским краем, на северо-востоке с Якутией, на востоке с Забайкальским краем, на востоке и юге с Бурятией, на юго-западе с Тувой.

Административный центр — город Иркутск. Входит в Восточно-Сибирский экономический район.

Площадь — 774 846 км² (4,52 % территории России).

Население — 2 398 617 чел. (2019). Плотность населения — 3,10 чел./км 2 (2019). Удельный вес городского населения — 78,96 % (2018).

География

Основная статья: География Иркутской области

Иркутская область является крупнейшим регионом России без выхода к морю. Также Иркутская область является крупным субъектом Российской Федерации, занимая площадь 774 846 км² (4.52 % территории России), что чуть меньше Турции (780 580 км²), а также больше самого большого государства Европы — Украины.

Расстояние от Иркутска до Москвы по железной дороге — 5192 км, до Владивостока — 4106 км. Разница во времени между областью и Москвой — 5 часов.



Иркутская область расположена в Восточной Сибири. Крайняя южная точка области располагается на 51° северной широты, северная оконечность почти достигает 65-й параллели. С севера на юг область протянулась почти на 1450 км, с запада на восток на 1318 км.

Юго-восточная граница области проходит по озеру Байкал.

Область занимает юго-восточную часть Среднесибирского плоскогорья, плато и кряжи которого имеют высоты от 500 до 1000 м.

На юге область окружают отроги Восточного Саяна (высота до 2875 м): Агульские Белки, Бирюсинский, Гутарский, Окинский, Удинский и другие хребты; на востоке — прибайкальские горы: часть северных склонов Хамар-Дабана с вершиной Хан-Ула (2374 м, на территории соседней Бурятии в непосредственной близости от её границы с Иркутской областью), Приморский хребет с наиболее высокой точкой — Трехголовый Голец (1728 м), Байкальский хребет с горой Черского (2572 м), далее Северо-Байкальское и Патомское нагорье, часть Делюн-Уранского хребта и западная часть хребта Кодар.

Территория Иркутской области входит в Монголо-Байкальский пояс активного проявления землетрясений.

Климат Иркутской области — резко-континентальный, с продолжительными холодными зимами и короткими, но жаркими и засушливыми летними периодами. Но даже в летние месяцы, во время прорыва холодных арктических фронтов возможны ночные заморозки до -1 –3 град.. Заморозков не бывает только в июле.

В зимний период возможны сильные похолодания с октября по март. Зимний период в Восточной Сибири отличается ярко выраженным кислородным голоданием, в некоторых районах содержание кислорода в атмосфере на 15-20 % ниже нормы.

71	r				
H	ar	OT	01	1116)

	Численность населения					
1897 ^[15]	1959 ^[16]	1970 ^[17]	1979 ^[18]	1987 ^[19]	1989 ^[20]	1990 ^[21]
514 267	才 1 976 453	才 2 313 410	7 2 559 522	才 2 784 000	才 2 830 641	№ 2 794 858
1991 ^[21]	1992 ^[21]	1993 ^[21]	1994 ^[21]	1995 ^[21]	1996 ^[21]	1997 ^[21]
~ 2 797 005	№ 2 793 856	№ 2 784 043	№ 2 764 225	№ 2 748 073	№ 2 727 374	№ 2 708 178
1998[21]	1999 ^[21]	2000 ^[21]	2001 ^[21]	2002 ^[22]	2003[21]	2004 ^[21]
№ 2 686 284	№ 2 667 886	№ 2 644 022	№ 2 623 183	№ 2 581 705	№ 2 577 702	№ 2 560 880
2005 ^[21]	2006 ^[21]	2007 ^[21]	2008[21]	2009[21]	2010 ^[23]	2011 ^[21]
№ 2 545 326	№ 2 526 977	№ 2 513 808	№ 2 507 676	№ 2 505 577	№ 2 428 750	№ 2 427 954
2012 ^[24]	2013 ^[25]	2014 ^[26]	2015 ^[27]	2016 ^[28]	2017 ^[29]	2018 ^[7]
№ 2 424 355	№ 2 422 026	№ 2 418 348	№ 2 414 913	№ 2 412 800	№ 2 408 901	№ 2 404 195
2019 ^[6]						
№ 2 398 617						

Административно-территориальное деление

В Иркутской области 33 района: Аларский, Ангарский, Балаганский, Баяндаевский, Бодайбинский, Боханский, Братский, Жигаловский, Заларинский, Зиминский, Иркутский, Казачинско-Ленский, Катангский, Качугский, Киренский, Куйтунский, Мамско-Чуйский, Нижнеилимский, Нижнеудинский, Нукутский, Ольхонский, Осинский, Слюдянский, Тайшетский, Тулунский, Усольский, Усть-Илимский, Усть-Кутский, Усть-Удинский, Черемховский, Чунский, Шелеховский, Эхирит-Булагатский.

Внешние границы Иркутской области, определённые при её создании в 1937 году, почти совпадают с границами бывшей Иркутской губернии (часть территории вошла в



состав Бурятии) и с небольшими изменениями на северо-востоке, сохранились до нашего времени.

Однако внутреннее деление менялось неоднократно. Внутриобластные административно-территориальные преобразования касались территорий активного хозяйственного освоения: так возникли Усть-Илимский и Чунский районы; изменили границы Тайшетский, Братский, Нижнеилимский, Усть-Удинский и Тулунский районы; были упразднены Тофаларский (вошёл в Нижнеудинский), Тангуйский (поделён между Братским и Тулунским) и Шиткинский (поделён между Тайшетским и Чунским) районы.

1 января 2008 года в состав Иркутской области вошёл Усть-Ордынский Бурятский автономный округ, который ранее до 1990 года уже был составной частью области.

Современная система административно-территориального устройства Иркутской области включает: 466 муниципальных образований, из них:

- муниципальных районов 32,
- городских округов 10,
- городских поселений 63,
- сельских поселений 361.

Экономика

Иркутская область входит в Восточно-Сибирский экономический район; имеет важное экономическое значение, основными отраслями специализации области являются лесная, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная, горнодобывающая промышленность, машиностроение и др. По ВВП на душу населения Иркутская область занимает 20-е место среди 85 субъектов Федерации, по показателю среднедушевых доходов — 21-е место.

Территориально-промышленные комплексы

Иркутская область разделена на 6 территориально-промышленных комплексов (ТПК):

- Иркутско-Черемховская промышленная зона
- Братско-Усть-Илимский ТПК
- Зиминско-Тулунский ТПК
- Мамско-Бодайбинский горнопромышленный район
- Тайшетский промышленный район
- Верхнеленский ТПК

Промышленность

Иркутская область — крупный промышленный район. В общероссийском производстве обеспечивает 6,5 % производства электроэнергии, 15 % вывоза деловой древесины, 6 % добычи угля, почти 20 % общероссийского производства целлюлозы, более 10 % картона, перерабатывается около 9 % нефти.

промышленности наибольшее региона развитие приобрели лесная, деревообрабатывающая целлюлозно-бумажная, горнодобывающая, топливная промышленности, цветная металлургия, энергетика, машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, чёрная металлургия. Важным фактором развития промышленности являются минерально-сырьевые ресурсы области. Так, ожидается освоение крупного месторождения Сухой Лог, на которое приходится 28 % запасов золота в России.

Промышленность сконцентрирована в Иркутске и ряде районных центров.

Сельское хозяйство

Территория сельскохозяйственных угодий составляет 2,69 млн га, пашни — 1,88 млн га. Область относится к поясу рискованного земледелия. В сельском хозяйстве области занимаются выращиванием зерновых, а также животноводством, оленеводством,



звероводством, пушным промыслом и рыболовством. Почти половина (46 %) объёма сельхозпродукции вырабатывает животноводство. Сельскохозяйственной продукцией регион обеспечивается наполовину, продукты питания завозятся из других регионов.

В области действует 207 сельхозорганизаций, 3238 крестьянских (фермерских) хозяйств и 176,6 тысяч личных подсобных хозяйств населения. На долю Иркутской области приходится 1,5 % объёма сельскохозяйственной продукции России и 8,9 % сельхозпродукции Сибирского федерального округа.

Динамичное развитие торговых отношений с КНР после распада СССР повлекло изменения в лесном хозяйстве и экологической обстановке в области. На основе десятилетних наблюдений был сделан вывод, что объём вырубок многократно превышает разрешённый и декларируемый. Это вызвало обеспокоенность Всемирного фонда дикой природы. Лесопилки и лесные склады, принадлежащие китайцам, играют ключевую роль в распространении незаконных рубок. Причём в этом бизнесе не последнее место занимают представители ОПГ. Браконьерство вносит вклад в сокращение редких видов животных; а основным направлением контрабанды стал вывоз частей и дериватов.

Энергетика

Братская ГЭС.

Уровень развития экономики Иркутской области в значительной степени определяет состояние электроэнергетики. На территории региона действуют 4 гидроэлектростанции, составляющие основу энергетики области:

Иркутская ГЭС;

Братская ГЭС;

Усть-Илимская ГЭС;

Мамаканская ГЭС.

В 2011 году в области было выработано 62,5 млрд кВт•ч энергии. Большую часть производства электроэнергии в области контролирует ОАО «Иркутскэнерго».

Газификация региона

В феврале 2004 года между ОАО «Газпром» и администрацией Иркутской области было подписано соглашение о сотрудничестве, предусматривающее разработку Газпромом Генеральной схемы газификации и газоснабжения Иркутской области.

16 декабря 2005 года Газпром и Иркутская область подписали договор о газификации региона.

Предполагается газифицировать 899 населённых пунктов региона и довести уровень газификации области природным газом до 82 %. Это превысит нынешний общероссийский уровень (64 %).

В настоящее время программа газификации области заморожена.

Транспорт

В области достаточно развитая транспортная система, в ней присутствуют все виды транспорта: воздушный, водный, железнодорожный, автомобильный.

Описание Иркутского района

Ирку́тский райо́н — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России. Административный центр — город Иркутск (в состав района не входит).

География

Иркутский район граничит с Ангарским, Боханским, Ольхонским, Слюдянским, Усольским, Шелеховским и Эхирит-Булагатским районами области. На юге район выходит к озеру Байкал.



Площадь территории района составляет 11,3 тыс. км², в том числе около 2,4 тыс. км² — акватории озера Байкал и Иркутского водохранилища. Растительность в северной части смешанная, в южной — хвойная.

Климат

Климат района резко континентальный.

Население

Численно	Численность населения					
2002 ^[5]	2009 ^[6]	2010 ^[7]	2011[8]	2012[8]	2013 ^[9]	2014 ^[10]
59 850	≯ 71 109	7 84 322	≯ 84 847	≯ 89 880	7 96 023	≯ 103 057
2015 ^[11]	2016 ^[12]	2017 ^[4]				
≯ 107 010	7 112 111	≯ 119 275				

Урбанизация

В городских условиях (рабочий посёлок Большая Речка, Листвянка и Маркова (Иркутская область)) проживают 23,96 % населения района.

Экономика

Основной профиль развития экономики района — сельскохозяйственный. Наиболее крупные промышленные предприятия — АО «Сосновгео», ООО РСП «Топка», филиал «Топкинский» областного унитарного предприятия «Дорожная служба Иркутской области», инженерно-строительный центр ЗАО «Труд».

Развитие района обусловлено его географическим положением: с одной стороны, это пригородная зона областного центра, с другой — это район побережья Байкала с ограничениями экологического характера.

Ресурсы

Среди лесных ресурсов преобладает сосна. Общий запас древесины оценивается в 119,2 млн м³, однако 98 % составляют леса ограниченного пользования, в основном это Прибайкальский национальный парк, водоохранная зона озера Байкал и санитарногигиенические городские леса. Эксплуатационный запас древесины составляет лишь 12,3 млн м³.

Минерально-сырьевая база отличается богатством разведанных месторождений естественных строительных материалов, торфа, кварцитов, стекольных песков, а также ряда проявлений талькитов и цеолита.

Водные ресурсы составляет река Ангара, которая принимает в себя слева по течению реку Иркут с её притоками Олхой и Каей, справа — Ушаковку и Куду. Объём водозабора составляет 209,2 млн м³. Подавляющая часть водоснабжения приходится на город Иркутск. Объём образующихся сточных вод составляет 173,4 млн м³. Наиболее благоприятными условиями разбавления сточных вод речными обладает находящаяся в свободном состоянии Ангара ниже Иркутской ГЭС и Иркут.

Площадь охотугодий составляет 852 тыс. га, однако территория района перспективна для ведения только любительской и спортивной охоты.

Описание рабочего поселка Маркова

Маркова — рабочий посёлок в Иркутском районе Иркутской области России. Административный центр Марковского городского поселения.

География

Расположен практически на окраине Иркутска, на берегу реки Каи.

История



Посёлок образован из одноимённой деревни, известной с 1820-х годов. По легенде, первый дом здесь построил ссыльный поляк Марк Савинский, откуда и происходит название.

Статус рабочего посёлка с 1984 года.

Население

	Численность населения					
2002 ^[5]	2009 ^[6]	2010 ^[7]	2011[8]	2012 ^[8]	2013 ^[9]	2014 ^[10]
6509	≥ 6930	≥ 9894	7 9912	才 11 365	才 13 190	7 16 024
2015 ^[11]	2016 ^[12]	2017 ^[1]				
≯ 17 756	~ 20 627	才 23 672				

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право собственности на следующие объекты:

- 1. земельный участок, общей площадью 900 кв. м кадастровый №38:06:010301:6, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н, Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28;
- 2. здание (жилой дом), общей площадью 322,4 кв. м, кадастровый №38:06:010301:613, расположенное по адресу: Иркутская область, р-н Иркутский, п Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28.

Описание земельного участка

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 900 кв. м кадастровый №38:06:010301:6, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н, Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28			
Кадастровый номер:	38:06:010301:6			
Местоположение объекта оценки	Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Изумрудный, ул. Спортивная, 28			
Площадь, м²:	900			
Кадастровая стоимость, руб.:	96 795			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки			
Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев – Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости: «Уральская недвижимость 1»			
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	№ 38:06:010301:6-38/001/2017-4 от 26.12.2017 (Общая долевая собственность)			

Описание жилого дома

Объект оценки	Здание (жилой дом), общей площадью 322,4 кв. м, кадастровый №38:06:010301:613, расположенное по адресу: Иркутская область, р-
	н Иркутский, п Изумрудный, ул Спортивная, д. 28
Кадастровый номер:	61:48:0030524:3469
Местоположение объекта	Иркутская область, р-н Иркутский, п Изумрудный, ул
оценки	Спортивная, д 28
Площадь, м ² :	322,4
Материал стен	кирпичные
Год постройки	1997
Кадастровая стоимость, руб.:	3 302 152,98
Кадастровые номера иных	38:06:010301:6



объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	
Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев — Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости: «Уральская недвижимость 1»
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	№ 38:06:010301:613-38/001/2017-4 от 26.12.2017 (Общая долевая собственность)

Основные выводы:

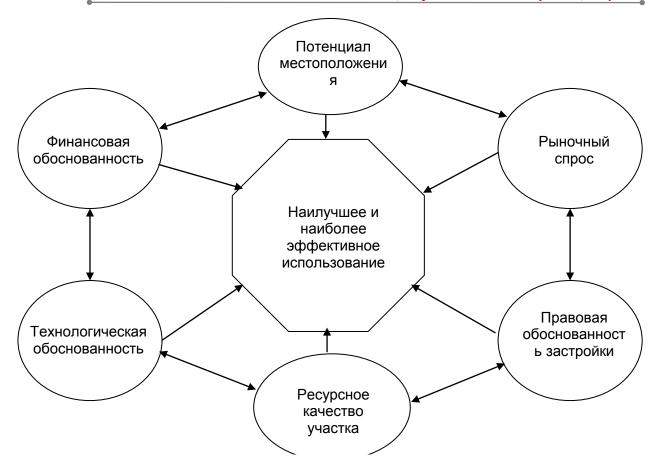
Объект имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для индивидуальных владельцев автотранспорта. Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднерайонной. Местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения жилой недвижимости.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики, и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок или нет, и какие строения находятся на нем на дату оценки.





Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

- законодательная разрешенность соответствие юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
- физическая осуществимость характеристики объекта (размер и форма земельного участка, строения, транспортная доступность и т. д.), должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
- финансовая обоснованность допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечивать чистый доход собственнику;
- максимальная эффективность максимизация чистого дохода либо достижение максимальной стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: вопервых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом наиболее эффективного использования станет снос имеющихся строений.



Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

Под законодательной разрешенностью понимается соответствие предполагаемого использования оцениваемых объектов их разрешенному использованию. Изменение разрешенного назначения объекта может повлечь запрет на осуществление деятельности или ее перепрофилирование.

Объектом оценки является жилой дом с земельным участком. При рассмотрении различных вариантов использования объекта оценки было установлено, что наиболее эффективным вариантом использования, учитывая качество объекта оценки, его местоположение, планировку, площадь, является использование его по назначению.

Исходя из выше сказанного, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого дома.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы;
- метод стоимости укрупненных элементов;
- метод количественного анализа.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;
- определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;
- уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;
- определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

Общая формула для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта затратным подходом (\mathbf{C}_{19r}):

$$C_{19\Gamma} = C_{3em. yq.} + (C_{\Pi BC} - H_0), где:$$



- С_{зем. уч.} стоимость земельного участка;
- Спвс полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;
- Ио общий износ объекта оценки в денежных единицах.

Восстановительная стоимость имущества представляет собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении восстановительной стоимости недвижимости может быть использован метод сравнительной стоимости единицы, что представляет собой оценку имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Определение стоимости общестроительных работ по объектам недвижимости осуществляется на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, данных информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ» — головного информационно-методического центра РОО. Указанные справочники подготовлены на материалах прошедших экспертизу Межрегионального научно-консультационного центра по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя России.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки, наличия элементов инженерного оборудования и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы укрупненного измерителя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы укрупненного измерителя по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках. Коэффициент корректировки стоимости оцениваемых зданий относительно стоимости зданий-аналогов рассчитывается на основе методики информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ».

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа. Износ представляет собой снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Его также можно определить как разницу между величиной восстановительной стоимости недвижимости и ее справедливой стоимостью на дату оценки.

Износ имущества определяют на основании:

- его фактического состояния;
- или по данным бухгалтерского и статистического учета.
- Принято различать три вида износа:
- физический износ;
- функциональный (моральный) износ;
- внешний (экономический) износ.

По характеру состояния износ подразделяют на:

- устранимый когда затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- неустранимый когда затраты на его устранение больше, чем добавляемая при этом стоимость.



Физический износ является результатом, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ бывает как устранимым, так и неустранимым. При определении величины данного вида износа учитывалось фактическое состояние объекта на дату оценки.

Функциональный износ представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Для решения задачи настоящей оценки внешний износ определяется как снижение функциональной пригодности недвижимости вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для ее собственника, землевладельца или арендатора.

Внешний износ может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), области или регионе, а также состоянием рынка.

Такой вид износа обычно определяется изменением окружающей среды и связан, в первую очередь, с изменениями экологической обстановки или строительством рядом с оцениваемым объектом новых зданий и сооружений, которые могут существенно ухудшить его эксплуатационные характеристики и, как следствие этого, изменить его стоимость.

В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого объекта, скорректированная на все виды износа, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

5.2. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;



- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;
- оценка точности полученного результата.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога. К процентным поправкам относятся:

- Поправка на время совершения сделки;
- Поправка на местоположение;
- Поправка на качество;
- Поправка на износ;
- Поправка на размер.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки — это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога). Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

- Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;
- Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер;
- Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;
- Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки.

Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемый жилой дом с земельным участком.

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

Доходный подход представляет собой технологию оценки стоимости объекта, исходя из того принципа, что его стоимость непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет оцениваемый объект. Иными словами, инвестор, приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние денежные средства, в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Оценка всех будущих доходов может быть осуществлена на основе двух основных методов:

- либо с помощью метода прямой капитализации;
- либо методом дисконтирования денежных потоков.



• Для оценки справедливой стоимости объекта недвижимости с точки зрения его доходности, в зависимости от конкретных обстоятельств, определяемых его характером, может быть применен как один из двух методов, так и оба метода.

Метод прямой капитализации наиболее применим к тем объектам, которые характеризуются достаточно стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов и, как следствие, – стабильными и предсказуемыми чистыми доходами.

Метод дисконтирования денежных потоков наиболее применим к тем объектам, которые имеют нестабильные потоки доходов и расходов и, как следствие, – нестабильные чистые доходы.

Выбор методов расчета при оценке недвижимости доходным подходом осуществляют, исходя из соображений, что метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации.

Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

$$V = NOI/R$$
, где:

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом капитализации подразумевает следующую последовательность действий:

- 1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.
- 2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.
- 3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.
- 4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.
- 5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.
- 6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.
- 7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.
- 8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

Для расчета базовой ставки арендной платы объекты сравнения отбираются на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, справедливая привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$${f R} = {f I}^0 + {f \Delta} + {f K}_{\scriptscriptstyle
m J} + {f K}_{
m p} + {f K}_{
m y},$$
 где:

 I^0 – безрисковая ставка;

∆ - норма возврата;

 K_{n} – компенсация за низкую ликвидность;

 K_p – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

 K_y – компенсация за управление инвестициями.



В итоге, стоимость, полученная методом прямой капитализации, рассчитывается как чистый операционный доход, деленный на ставку капитализации.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

Затратный подход при расчете справедливой стоимости объекта оценки не используется, так как его применение Оценщик счел нецелесообразным по следующим причинам:

- 1) затратный подход применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости;
- 2) затратных подход не учитывает справедливую конъюнктуру региона, т.к. понесенные инвестором затраты не всегда создают справедливую стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам;
- 3) при проведении оценки приносящей доход недвижимости, затратный подход не всегда отражает адекватный результат оценки стоимости;
- 4) для точной оценки затрат на строительство идентичных (аналогичных) объектов с последующим учетом износа исследуемого объекта, необходимо владеть полной информацией относительно объекта оценки, т.е. применительно к нашему случаю необходимо иметь полную проектно-сметную документацию на все здание, в котором расположено оцениваемое помещение, для дальнейшего выделения из него доли, которую представляют собой объект оценки.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (справедливый подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по аналогичных объектов, как правило, последние за Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под понимается совокупность характеристик объекта, определяющих полезностью назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов



(предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения справедливой стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валового рентного мультипликатора находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель BPM учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Отбор объектов-аналогов

В качестве аналогов были выбраны 3 объекта. Критериями выбора аналогов служили место расположения и назначение объекта.

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости оцениваемого объекта оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям продажи объекта недвижимости коммерческого назначения, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки (февраль 2019 г.). Были проанализированы такие источники информации, как специализированные сайты по коммерческой недвижимости Иркутской области.

По информации представителей собственников объектов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях.

В распоряжении Оценщика было достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчетов с целью определения справедливой стоимости объекта оценки. Однако объекты-аналоги не были лично осмотрены Оценщиком в силу того, что они сдаются в аренду через агентства недвижимости, и для их осмотра необходимо предварительное заключение агентского соглашения на возмездное оказание услуг. По той же причине Оценщик не имел возможности указать точный адрес местоположения объектов-аналогов. При отборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался всеми доступными возможностями для получения информации об объектах-аналогах. В Отчете приведены сканы интернет-страниц, содержащие сведения об использованных в расчетах объектах-аналогах.

Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения справедливой стоимости. Оценщики принимают все полученные от представителей данные по аналогам в качестве достоверных.

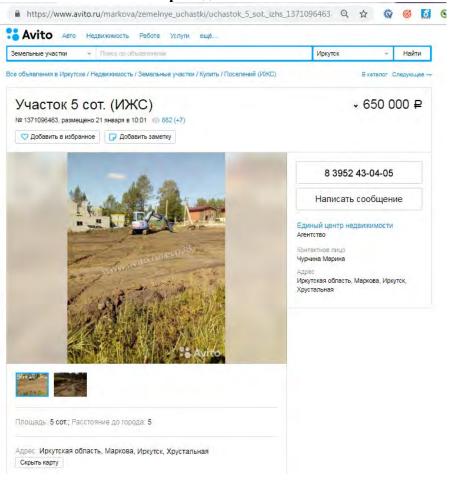


Таблица 6.2.1. Таблица характеристик аналогов для земельного участка

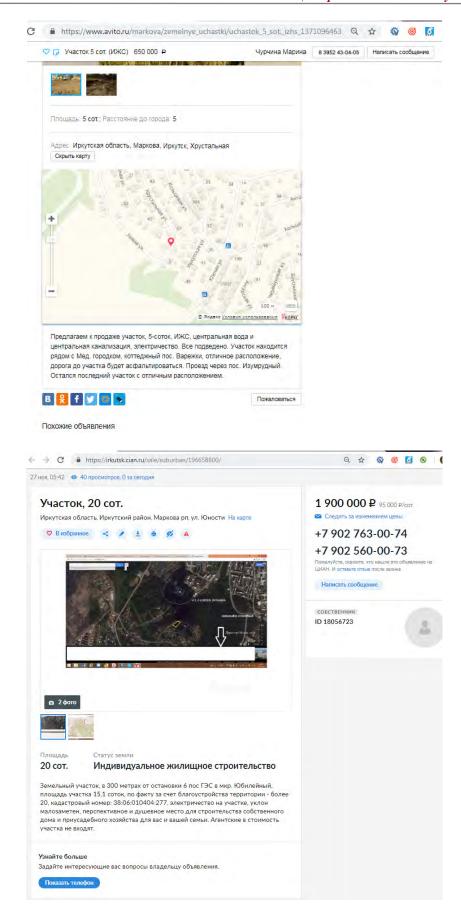
Наименование показателя	Аналоги			
Номер аналога	№ 1	№ 2	№ 3	
Объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
Адрес	п.Изумрудный, улица Молодежная, 8	Иркутская область, Маркова, Иркутск, Хрустальная	Иркутская область, Иркутский район, р.п. Маркова улица Юности, 4 за мкр. Юбилейный	
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1000	500	1510,0	
Природный ландшафт	равнинный	равнинный	равнинный	
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	
Дата предложения	февраль 2019 г.	февраль 2019 г.	февраль 2019 г.	
Источник информации	https://www.avito.ru/markova/z emelnye uchastki/uchastok 10 sot. izhs 1152317078	https://www.avito.ru/markova/z emelnye uchastki/uchastok 5 sot. izhs 1371096463	https://irkutsk.cian.ru/sale/s uburban/196658600/	
Цена предложения, руб.	1 550 000	650 000	1 900 000	

Далее в цены аналогов вносились поправки, ликвидирующие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Принтскрины объектов-аналогов приведены ниже









Расчет весов осуществляется следующим способом:

- 1. Рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене аренды n-ого аналога.
- 2. Находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам.
- 3. Вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2. Таким образом, веса определяются по формуле:

$$e_n = d / c_n$$
, ∂e :

 $d = c_1 + c_2 + \dots + c_n$ - сумма величин обратных отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене продажи n-ого аналога;

 $c_n = 1 \ / \ (a_n \ / \ b_n \ * \ 100 \)$ — величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене продажи n-ого аналога;

b_n - первоначальная цена продажи n-ого аналога;

 $a_n = f_{n1} + f_{n2} + \ldots + f_{n\kappa}$ - сумма абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу;

 $f_{n\kappa}$ - абсолютная величина корректировок по n-ому аналогу;

k - количество корректировок.

Таким образом, чем меньше общая величина корректировок, вносимых в цену аренды объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога.

Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости аренды для определения величины отклонений от первоначального значения.

Описание внесенных корректировок

Аналоги рассматриваемого объекта имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять восемь основных элементов сравнения³, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- набор прав на недвижимость: цены на объекты недвижимости определяются выгодой от переданных прав на них. В данном разделе рассматриваются случаи передачи права собственности, поэтому в данном отчете корректировка на права не требуется.
- условия финансирования сделки: стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на цену. Оценщик предполагает, что условия финансирования соответствуют рыночным, корректировка не проводилась;
- условия сделки: корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка по продаже может произойти по цене ниже справедливой, если продавцу необходимо срочно реализовать объект недвижимости, если на продавца оказывают давление, если между участниками сделки существует родственная, деловая или финансовая связь. Оценщик предполагает, что условия сделок соответствуют рыночным, корректировка не проводилась;
- время совершения сделки: корректировка учитывает изменения рыночных условий, происходящее с течением времени. Поскольку все объекты-аналоги предлагаются на продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (февраль 2019 г.), данная корректировка не проводилась;
- месторасположение объекта: корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объектов-аналогов отличается от местоположения

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»

³ Е. И. Тарасевич «Управление эксплуатацией недвижимости», МКС, 2007 г.



объекта оценки. В данном случае аналоги и объекты оценки расположены в Иркутском районе, р.п. Маркова, данная корректировка не проводилась;

• Корректировка на уторговывание (перевод цены предложения в цену сделки). Существует значительная разница между ценой предложения и ценой сделки на рынке коммерческой недвижимости г. Москва, поэтому для объективной оценки требуется введение корректировки на торг. Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017» Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2017. Корректировка принята в размере 8,8%.

Класс объектов	Активный рынок		
101100	Среднее	Доверительны интервал	
Цены предлож	ений объекто	ов	
 Земельные участки под индустриальную застройку 	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

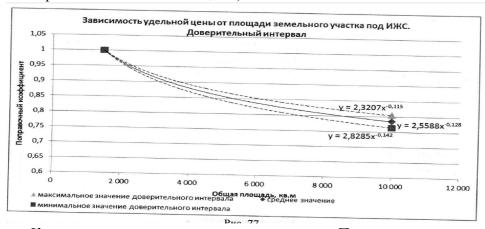
• Корректировка на общую площадь: Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения земельные участки с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем земельные участки большей площади. Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости - 2017» Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2017. Корректировка на площадь рассчитывается с помощью следующей формулы: (Soб/Sah)^b-1

где:

Soб. - площадь объекта оценки;

Saн. - площадь аналога;

b - коэффициент торможения (для земельных участков коэффициент торможения составляет -0,128).



• Корректировка на наличие коммуникаций: Поправки вводятся на наличие или отсутствие тех или иных коммуникаций. Очевидно, что отсутствие в аналоге каких-



либо коммуникаций, которые присутствуют у оцениваемого объекта, требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, получения разрешения на подключение к дополнительным мощностям. Данный факт снижает стоимость объекта. Корректировка не вводилась, так как объект оценки обладает теми же коммуникациями, что и объекты-аналоги.

• Корректировка на категорию земель и разрешенное использование : корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги относятся к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ИЖС.

Таблица 6.2.2. Расчет справедливой стоимости земельного участка

	Единица		ивой стоимости земельного участка Оцениваемый Объекты-аналоги		
Элемент сравнения	измерения	объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость					
предложения	руб.		1 550 000	650 000	1 900 000
продажи					
Площадь	КВ. М	900,00	1 000,00	500,00	1 510,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м		1 550	1 300	1 258
Время прода	жи	21 февраля 2019 г.	февраль 2019 г.	февраль 2019 г.	февраль 2019 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Разница между предложения и цен			торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректировка	%		-8,8%	-8,8%	-8,8%
Наличие улучи			отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка			0%	0%	0%
Местоположо	ение	Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28	п.Изумрудный, улица Молодежная, 8	Иркутская область, Маркова, Иркутск, Хрустальная	Иркутская область, Иркутский район, р.п. Маркова улица Юности, 4 за мкр. Юбилейный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Общая площадь	, кв. м	900,00	1 000,00	500,00	1 510,00
Корректировка	%		1,4%	-8,5%	15,2%
Категория зел	мель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Разрешенное испол	ьзование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка			0%	0%	0%
Наличие коммун	икаций	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Подъездные п	ymu	Круглогодичный	Круглогодичный	Круглогодичный	Круглогодичный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		1,4%	8,5%	15,2%
Весовой коэффициент			0,4027	0,3320	0,2653
Средневзвешенная					
стоимость 1 кв.м.	руб.	1 287	577	360	350
объекта оценки					
Средневзвешенная					
стоимость 1 кв.м.	руб.	1 288			
объекта оценки					
Справедливая	ny6	1 150 200			
стоимость земельного участка,	руб.		1 159 200		
Jemenbhul U y Tacika,	l	I			

Коэффициент вариации – это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах. Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность является однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. При определении рыночной стоимости объектов оценки, в



рамках сравнительного подхода, было определено значение вариации стоимостей аналогов после внесенных поправок. Значение вариации составляет 13,9 %, соответственно данный факт подчеркивает однородность полученных перед согласованием скорректированных цен.

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет округленно: 1 159 200 (один миллион сто пятьдесят девять тысяч двести) рублей.

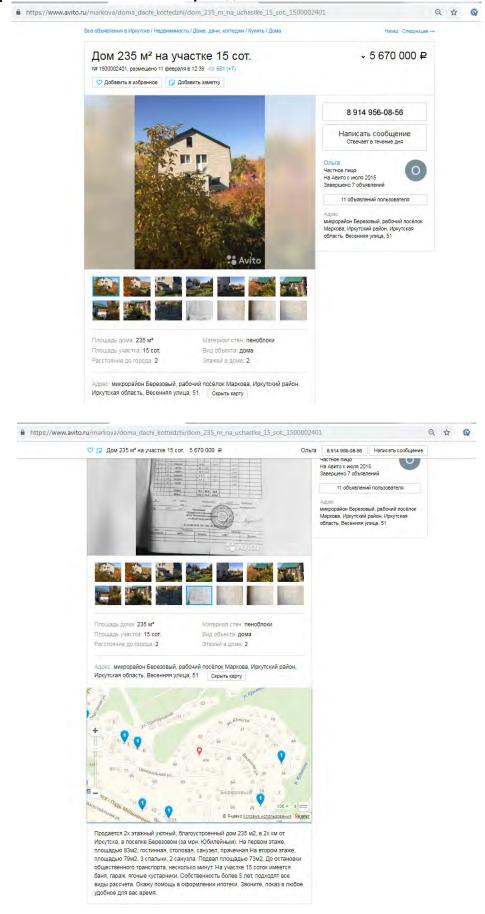
Таблица 6.2.3. Таблица характеристик аналогов для жилого дома

Таблица 6.2.3. Таблица характеристик аналогов для жилого дома					
Danier and Duerra	Объекты-аналоги				
Элементы сравнения	1	2	3		
Источник информации	https://www.avito.ru/markova/doma_dachi_kottedzhi/dom_235 m_na_uchastke_15_sot_1500 002401	https://irkutsk.cian.ru/sale/subur ban/196989805/	https://irkutsk.cian.ru/sale/sub urban/186191668/		
Цена продажи (предложения)	5 670 000	3 565 000	4 000 000		
Общая площадь дома	235,1	115	140		
Цена за единицу площади	15 900	26 520	19 371		
Условия продажи	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта		
Дата предложения (дата проведения оценки)	февраль 2019 г.	февраль 2019 г.	февраль 2019 г.		
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи	возможен торг	возможен торг	возможен торг		
Местоположение	Иркутская область, Иркутский район, рабочий посёлок Маркова Весенняя улица, 51	Иркутская область, Иркутский район, р.п.Маркова рп, ул. Привольная	Иркутская область, Иркутский район, Иркутский район, Маркова рп		
Этажность	3-этажный	2-этажный	2-этажный		
Состояние и уровень отделки	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние		
Состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние		
Наличие внутренних инженерных и санитарно- технических систем и оборудования	Есть	Есть	Есть		
Площадь земельного участка	1 500	400	1 000		
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов		
Объем прав на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности		

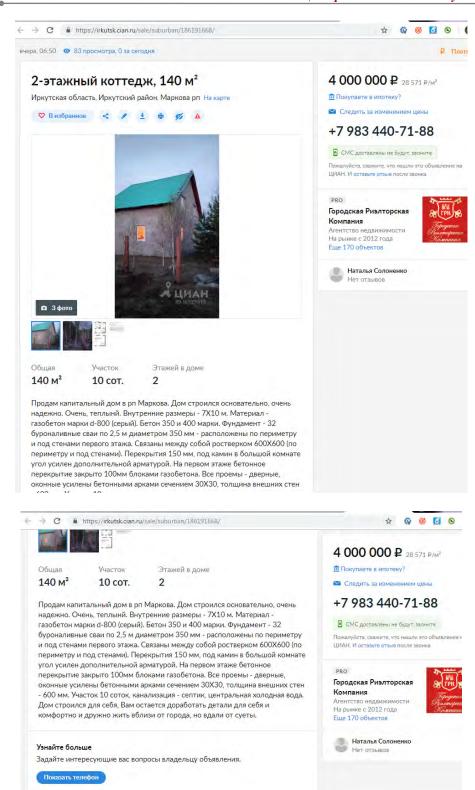
Далее в цены аналогов вносились поправки, ликвидирующие различия между оцениваемым объектом и аналогами.



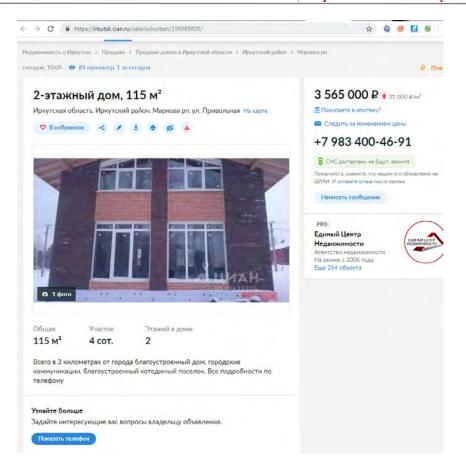
Принтскрины объектов-аналогов приведены ниже











<u>Расчет весов осуществляется следующим способом:</u>

- 4. Рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене аренды n-ого аналога.
- 5. Находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам.
- 6. Вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2. Таким образом, веса определяются по формуле:

$$e_n = d / c_n$$
, ∂e :

 $d = c_1 + c_2 + ... + c_n$ - сумма величин обратных отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене продажи n-ого аналога;

 $c_n = 1 \ / \ (a_n \ / \ b_n \ * \ 100 \)$ — величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене продажи n-ого аналога;

b_n - первоначальная цена продажи n-ого аналога;

 $a_n = f_{n1} + f_{n2} + \ldots + f_{n\kappa}$ - сумма абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу;

 f_{nk} - абсолютная величина корректировок по n-ому аналогу;

k - количество корректировок.

Таким образом, чем меньше общая величина корректировок, вносимых в цену аренды объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога.

Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости аренды для определения величины отклонений от первоначального значения.



Описание внесенных корректировок

Аналоги рассматриваемого объекта имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять восемь основных элементов сравнения⁴, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- набор прав на недвижимость: цены на объекты недвижимости определяются выгодой от переданных прав на них. В данном разделе рассматриваются случаи передачи права собственности, поэтому в данном отчете корректировка на права не требуется.
- условия финансирования сделки: стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на цену. Оценщик предполагает, что условия финансирования соответствуют рыночным, корректировка не проводилась;
- условия сделки: корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка по продаже может произойти по цене ниже справедливой, если продавцу необходимо срочно реализовать объект недвижимости, если на продавца оказывают давление, если между участниками сделки существует родственная, деловая или финансовая связь. Оценщик предполагает, что условия сделок соответствуют рыночным, корректировка не проводилась;
- время совершения сделки: корректировка учитывает изменения рыночных условий, происходящее с течением времени. Поскольку все объекты-аналоги предлагаются на продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (февраль 2019 г.), данная корректировка не проводилась;
- *месторасположение объекта*: корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объектов-аналогов отличается от местоположения объекта оценки. В данном случае аналоги и объекты оценки расположены в Иркутском районе, р.п. Маркова, данная корректировка не проводилась;
- Корректировка на уторговывание (перевод цены предложения в цену сделки). Существует значительная разница между ценой предложения и ценой сделки на рынке коммерческой недвижимости г. Москва, поэтому для объективной оценки требуется введение корректировки на торг. Корректировка вводилась на основании исследования Русской Службы Оценки «Скидки на торг: реалии кризиса».

Сегмент рынка	Купля-продажа	Аренда	
Жилые объекты: квартиры	30	20	
Жилые объекты: индивидуальные жилые дома, коттеджи	20	нет данных ²	
Торговая недвижимость	45	45	
Офисная недвижимость	30	30	
Промышленная и складская недвижимость	32	30	

• Корректировка на общую площадь: Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения земельные участки с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем земельные участки большей площади. Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости - 2017» Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2017. Корректировка на

⁴ Е. И. Тарасевич «Управление эксплуатацией недвижимости», МКС, 2007 г.



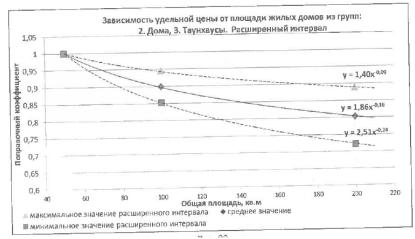
площадь рассчитывается с помощью следующей формулы: (Soб/Sah)^b-1

где:

Soб. - площадь объекта оценки;

Saн. - площадь аналога;

b - коэффициент торможения (для земельных участков коэффициент торможения составляет -0,24).



• Корректировка на качество отделки: Корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии отделки.

Таблица 6.2.4. Расчет справедливой стоимости жилого дома

2	Ед.	Объект		Объекты-аналоги	
Элементы сравнения	изм.	оценки	1	2	3
Источник информации			https://www.avito.ru/mark ova/doma_dachi_kottedzh i/dom_235_m_na_uchastk e_15_sot. 1500002401	https://irkutsk.cian.ru/ sale/suburban/196989 805/	https://irkutsk.cian.r u/sale/suburban/186 191668/
Цена продажи (предложения)	руб.	-	5 670 000	3 565 000	4 000 000
Стоимость земельного участка			1 932 000	515 200	1 288 000
Стоимость жилого дома без учета стоимости земельного участка			3 738 000	3 049 800	2 712 000
Общая площадь дома	КВ.М.	322,40	235,1	115,0	140,0
Цена за единицу площади	руб./ кв.м.	-	15 900	26 520	19 371
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Дата предложения (дата проведения оценки)		21.02.2019	февраль 2019 г.	февраль 2019 г.	февраль 2019 г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб./ кв.м.		15 900	26 520	19 371
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%
	руб./ кв.м.		12 720	21 216	15 497
Местоположение		Иркутская область,	Иркутская область, Иркутский район,	Иркутская область, Иркутский район,	Иркутская область,



PHOMORE L CROPHOLICE	Ед.	Объект		Объекты-аналоги	
Элементы сравнения	изм.	оценки	1	2	3
		Иркутский район, п. Изумрудны й, ул. Спортивна я, д. 28	рабочий посёлок Маркова Весенняя улица, 51	р.п.Маркова рп, ул. Привольная	Иркутский район, Иркутский район, Маркова рп
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб.		12 720	21 216	15 497
Общая площадь дома	КВ.М.	322,40	235,1	115,0	140,0
Корректировка	%		-7,3%	-21,9%	-18,1%
Скорректированная цена продажи	руб.		11 791	16 570	12 692
Этажность	%	3-этажный	3-этажный 0,0%	2-этажный 0,0%	2-этажный 0,0%
Корректировка Скорректированная	%0		·		j
цена продажи	руб.		11 791	16 570	12 692
Материал стен Корректировка	%	кирпичный	пеноблоки 0,0%	кирпичные 0,0%	пеноблоки 0,0%
Скорректированная			·		
цена продажи Состояние и уровень	руб.	хорошее	11 791	16 570	12 692 хорошее
отделки	0/	состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	состояние
Корректировка Скорректированная	%		0,0%	0,0%	0,0%
цена продажи	руб.		11 791	16 570	12 692
Состояние здания		хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб.		11 791	16 570	12 692
Наличие внутренних и канитарно- технических систем и оборудования		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб.		11 791	16 570	12 692
Площадь земельного участка	КВ. М	900	1500	400	1000
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб.		11 791	16 570	12 692
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб.		11 791	16 570	12 692
Объем прав на земельный участок		право собственно сти	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб.		11 791	16 570	12 692
Улучшение земельного участка		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб.		11 791	16 570	12 692
Общая чистая коррекция			(4 109,0)	(9 950,0)	(6 679,0)



2	Ед.	Объект Объекты-аналоги					
Элементы сравнения	изм.	оценки	1	2	3		
Скорректированная цена продажи	руб.		11 791	16 570	12 692		
Общая валовая коррекция	%		7,3%	21,9%	18,1%		
Весовой коэффициент			0,3781	0,3009	0,3210		
Справедливая стоимость 1 кв.м. объекта оценки по сравнительному подходу	руб./ кв.м.	13 518					
Справедливая стоимость по сравнительному подходу	руб.		4	358 203			

Коэффициент вариации – это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах. Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность является однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. При определении рыночной стоимости объектов оценки, в рамках сравнительного подхода, было определено значение вариации стоимостей аналогов после внесенных поправок. Значение вариации составляет 18,6 %, подчеркивает соответственно данный факт однородность полученных перед согласованием скорректированных цен.

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что стоимость оцениваемого жилого дома, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет округленно: 4 358 203 (четыре миллиона триста пятьдесят восемь тысяч двести три) рубля.

6.3. Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщиков также имелось несколько аргументов. Прежде всего — это информация, полученная от Заказчика, что данный дом будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в Иркутской области развитый рынок аренды жилья, информация на нем продолжает в основном оставаться закрытой. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщикам собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик и посчитали невозможным.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.



7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения стоимости объектов недвижимости: затратный, доходный и справедливый.

Использование нескольких подходов, приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. После анализа результатов, полученных различными методами в рамках того или иного подхода, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой из методов наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Однако в рамках данного отчета согласования результатов не проводилось, так как для расчета справедливой стоимости объекта оценки использовался только сравнительный подход.

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

8.2. Обшая иель Отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

8.3. Конфиденциальность

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее



выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

8.9. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение будущего собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.



Информация, предоставленная сторонними специалистами, принимается как надежная. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.



9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности объекта оценки, по состоянию на 21 февраля 2019 года составляет:

Nº/Nº	Наименование	Справедливая стоимость ⁵ (руб.)					
1	земельный участок, общей площадью 900 кв. м кадастровый №38:06:010301:6, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н, Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28	4 358 203					
2	здание (жилой дом), общей площадью 322,4 кв. м, кадастровый №38:06:010301:613, расположенное по адресу: Иркутская область, р-н Иркутский, п Изумрудный, ул Спортивная, д. 28	1 159 200					
	Итого						

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков. Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

Генеральный директор ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик

Григина И.И.

22.02.2019 г.

5 НДС не облагается



10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- 2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- 3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- 4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;
- 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
- 6. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 7. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- 8. Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество"
- 9. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
- 10. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
- 11. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
- 12. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
- 13. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2015г.;
- 14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2015; Web-сайты агентств недвижимости.



11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотофиксация объекта оценки



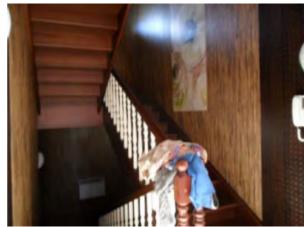














11.2. Копии документов Оценщика

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЦИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край г. Красиодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04 E-mail: sro.raoyufo@gmail.com www.srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Григиной Ирины Игоревны

(Ф.И.О. заявателя или полное папменование организации)

о том, что Григина Ирина Игоревна

(Ф.И.О. оценицка)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «01» августа 2018года за регистрационным номером N 01137.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» августа 2018г.

Дата составления выписки «01» августа 2018г.

Президент СРО РАО

К. И. Овчинников









ПОЛИС № 210001/18/02411/9319002 страхования ответственности оценциков

0115502

«01» августа 2018 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании устного Заявления на страхование ответственности оценщиков от 01.08.2018 г. и «Правил страхования ответственности оценщиков» утвержденных Приказом от «31» декабря 2014 г. № 28 (Приложение №1), далее — Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Григина Ирина Игоревна, 31.01.1986 года рождения, паспорт: серия 7805 № 466527, выдан: 15.02.2006 г., Управлением внутренних дел Кировского района города Ярославля, к/п: 762-001, зарегистрирована: гор. Ярославль, ул. Свободы, д. 75/37, кв. 63. Тел.: +7-980-659-07-13
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	Григина Ирина Игоревна, 31.01.1986 года рождения, паспорт: серия 7805 № 466527, выдан: 15.02.2006 г., Управлением внутренних дел Кировского района города Ярославля, к/п: 762-001, зарегистрирована: гор. Ярославль, ул. Свободы, д. 75/37, кв. 63. Тел.: +7-980-659-07-13
выгодоприобретатель:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,1 %
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	300,00 (Триста) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
порядок уплаты:	
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 09 часов «01» августа 2018 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «31» июля 2019 г.

Даю согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование и уничтожение) моих персональных данных (в том числе фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, адреса, иной информации) в ООО СО «ВЕРНА», с целью заключения и исполнения ООО СО «ВЕРНА» договоров страхования, а также обработки статистической информации в течение пяти лет с момента последнего поступления информации. Информирован, что отзыв согласия на обработку персональных данных оформляется письменным заявлением, поданным по адресу местонахождения ООО СО «ВЕРНА» с уведомлением о вручении.

СТРАХОВЩИК: OOO CO «BEPHA»

350015, г. Краснодар, ул. Новокузнечная, 40 тел.: +7 (861) 212-64-10

ИНН / КПП: 7723011286 / 231001001

ОГРН: 1027700136265

ЮЖНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"

THE NO. 395 N. OT 29 d 2 17.

г. КРАСНОДАР

к/с: 30101810900000000556, БИК 040349556

p/c: 407018107260000000000

M.II.

Начальник ОСГОЗ

Подпись

СТРАХОВАТЕЛЬ:

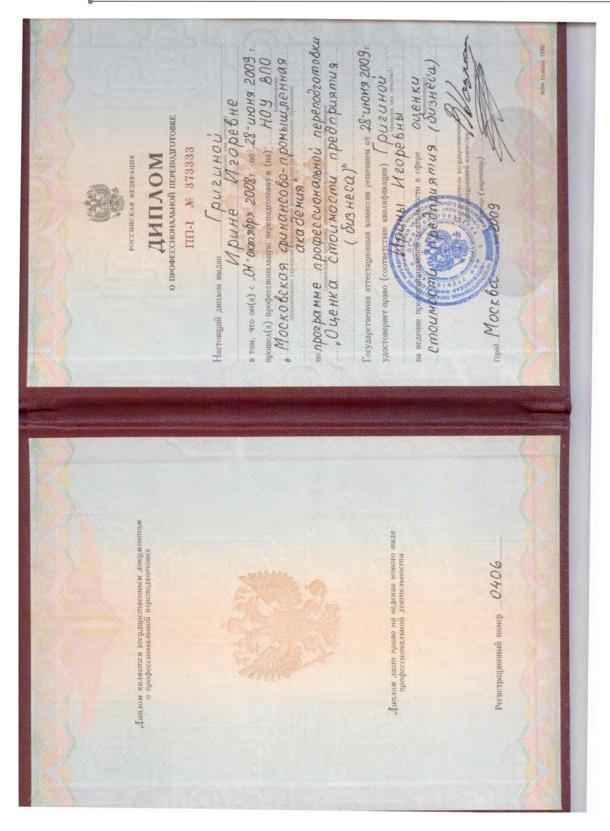
Григина Ирина Игоревна,

31.01.1986 года рождения, паспорт: серия 7805 № 466527, выдан: 15.02.2006 г., Управлением внутренних дел Кировского района города Ярославля, к/п: 762-001, зарегистрирована: гор. Ярославль, ул. Свободы, д. 75/37, кв. 63. Тел.: +7-980-659-07-13

С Правилами страхования ознакомлен. Экземпляр Правил страхования получил.

Григина И.И. Подпись







11.3. Сопроводительные документы

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

Зашие				
4 to 2000 to 100000	100 1 1 100	ACREMON STATE OF THE PARTY OF T	Всего постов выпоски	
Auer Ni Pataena I Bearo nacron p	SEGMENT 12	Всего раше нек.	BCCL of wild for entire or a	
26.12.2017 Калистровый номер		38:06:010301:613		
Kittit iponiai nosep		24.06.510261-013		
Номер каластрового квартала		38.06.010301		
Дата присвоения кадастрового вомера:		01.07.2011		
Ранос присвоенный госудэрственный учетный номер:		Инвектирный номер 12	cos	
Алрес.	Иркутская область, р-и	Иркутский, и Изумрудный, уз. Ст	портивная, д 28	
Пломинды, ве	322.4			
Напичение:	Жилов дом			
Наеменование	Жизов эом			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, а том числе подремных 3			
Год вводи в эксплуятниво по завершении строительства.	Amusiae otoytotsyart			
Гол хамершения строительства:	1997			
Кальстровая стоимость, руб.:	3302192.98			
Калистровые номеря ним собъектов исданавляются, в пределах которых расположен объект недаказамости:	38:06:010301:6			
Казастровые номера помещений, машино-мест, рисположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Вилы разрименным использования.	линение отсутствуют			
Ститус записи об объекте недвижимости:	Свеления об объекте не	движимости имеют статус "актус	ATMINIC PRICE STICKERS.	
Ошбые ответки:	Сведения необходинные для заполнения ризделя 4 отсутотвуют.			
Получатель выписки:	Владольны инвестиционных mes Закрагого паского инвестиционного фокса исламальности "Урахьская испициямость 1"			
CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE		A		
ВЕЛУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Aut. by	yeers C. H.	



Раздел
Выписка из Единого государственного реестра недвижности об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект нелвиживности
Сведения о зарегистрированных правах

	(may offered	s se/pesson/ers)	
Лист № Раздела 2_	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
26.12.2017			
Кадастровый номер:		38:06:010301:613	

. Правое	обладатель (правообладатели):	1.1.	Влядельным инвестиционных писв - Влядельным инвестиционных пасв Закрытого пасвого инвестиционного фонда недановимости "Уральская недановимость 1" дановае о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельное инвестиционных пасв в ресстре владельнае инвестиционных пасв и счетов дело владельное инвестиционных насв.
2. Вид. не	омер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 38:06:010301:613-38/001/2017-4 от 26:12:2017
3. Докуми	енты-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 01.12.2017 МУН1-ДКП-К-145-145
Ограни	чение прав и обременение объекта недвижимости:		
8	HX	Дов	ерительное управление, Доверительное управление
l a	нта государственной регистрации:	26.1	2.2017
н	юмер государственной регистрации;	38:0	6.010301:613-38/001/2017-5
	рок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	c 16	.11.2010 no 31.08.2025
	ницо, в пользу которого установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости:		ЦЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 7723625776
4.1.1,	эснование госуларственной регистрации:	"Ур Упр Упр Фед Изм паст зарс 941" Изм паст зарс 941" Изм паст зарс 941" Изм паст зарс 941" Изм паст зарс 941" Изм паст зарс 941" Изм паст зарс на зарс на зарс на на зарс на зарс на на зарс на зарс на зарс на на на на на на на на н на н н н н н	вила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижность альская недвижность 1° под управлением Общества с ограниченной отвественностью авляющая компании "Надежное управление" от 15.10.2010, зарегистрированные еральной службой по финансовым рынкам 16.11.2010, № 1976-94172492; енения и дополнения №1 от 10.03.2011 в Правила доверительного управления Закрытым ным инвестиционным фондом исламающьюсть "Уральская исдановность 1", гистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 17.03.2011, №1976- 22492-1; енения и дополнения №2 от 10.12.2012 в Правила доверительного управления Закрытым ным инвестиционным Федеральной службой по финансовым рынкам 22.01.2013, №1976- 72492-2; енения и дополнения №3 от 25.07.2014 в Правила доверительного управления Закрытым ным инвестиционным фондом исламаюмости "Уральская недвижимость 1", гистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 15.08.2014, №1976- 72492-3; енения и дополнения №3 от 23.09.2015 в Правила доверительного управления Закрытым ным инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1", гистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 22.10.2015, №1976- гистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 22.10.2015, №1976- 72492-4;
	ця о наличии решения об изъятии объекта кимости для государственных и муниципальных нужд	дан	ные отсутствуют
	им об осуществлении государственной регистрации ез необходимого в силу закона согласия третьего лица,	дан	ные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Бубсева С. И.
DELINE MANAGEMENT ALTERNATIO	/ joestfox	COMPANY ON THREE COST
	MIL/CV	



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

Pastes I

Земельный участок				
		Facilities (Accessed to)		
Лист № Разделя <u>1.</u> Всего листов	рахиела Д:	Воего разделов	Всего листое выписки:	
26.12.2017				
Кадастровый номер:		38:06:010301:6		
Номер кадастрового квартила:	38:06:010301			
Дата присвоения надактрового жомера:	14.12.2001			
Ранее присвоенный государственный учетный вомер:	данные отсутствуют			
Aapec:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ирвутская обл., Ирвутский р.н., п. Изумрудный, ул. Спортивная, 28			
Площадь:	900 sa, w			
Кадастровая стоимость, руб.:	96795			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	38.66.016361-613			
Категория земель:	Земли инсентивных пу	нятов		
Виды разрешенного использования	под строительство ин	дивидуального двухупажного кирпич	виов, отольки отол	
Статує записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте	недвижности имеют статус "актупла	иње, ранос учтенные"	
Особые отметия:	данные отсутствуют			
Получатель выгокая:	Взадельны инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неданажмости "Уральска неданажность 1"			
СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА		// Al Jaro	uniona B. A.	



Размя 2 з Единого государственного реестра незаничности объектовных удольтельствики и экрепистичнованных правак на объект петентичности

Ісмель	анай участок		нимх правах на объект недвижимости	
Serve M	The second secon	HMp	(Europe) account of the contract of the contra	
Incr N	Total and the parties and the	_	Всего диалелов Вытакая:	
26.12.		_	- Continue de la cont	
CREACT	ровый номер:	_	38:06:010301:6	
Прав	всоблидатель (правооблидателя):	1.1.	Вадолием коместирновных плее - Владельцы инвестидивных плее Закрытого плееого плеестиционного фонда недменимости "Уральская педанивность 1" дажные о вогорых устанавляющих за основания дажних изелемих счето в комплеем и плестиционных таке в ресстре извольные инвестициимых каке и счетив дего владельщая инвестидающих плее в техностирующих инвестициимых каке и счетив дего владельщая инвестидающих плее дажности дего предоставления и предоставл	
Beu,	номер и дата госудирственной регистрации права:	2.1.	Общая долекая собственность, № 38.06.010301:6-38/001/2017-4 от 26.12.2017	
Локу	менты-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 01.12.2017 №УН1-ДКП-К-145-145	
Orpa	ничение прав и обременение объекта недвижимости.			
	ents.	Jos	верительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.	12.2017	
	номер государственной регистрации:	38:0	06.010301:6-38/001/2017-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объектя	c 16	11.2010 no 31.08.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ", ИНИ. 7723625776			
4.1.1	основание государственной регистрации:	neg orne 9411 Hav Janq 9411 Haw Janq sape 9411 Haw Janq sape 9411 Haw Janq sape 9411	шком доверительного украиление Закрытые пасвым инвестиционным фокция выявляюти "Уральская видивничность 1" вод управлением Общества с ограничению оственностью Управляющая компании "Назляние управление" от 15.10-2010, итветрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 16.11-2010, № 1976 72492. внясний и дохолиония № 6 от 23.09-2015 в Правила доверительного управление раттым песвым инвестициинным фекцом недвиженности "Уральская недвижимость1 известрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 22.10, 2015, № 876- 72492-4; ненения и дохолиония № 6 от 25.07-2014 в Правила доверительного управления рытым пасвым инвестиционным фекцом недвижимосты "Уральская недвижимость1 ритым пасвым инвестиционным фекцом недвижимости "Уральская недвижимость1 ритым пасвым инвестиционным фекцом недвижимости" "Уральская недвижимость1 ненения и доколионня №2 от 10.12-2012 в Правила доверительного управления рытым пасвым инвестиционным фекцом недвижимосты "Уральская недвижимость1 инверифации и доколисния №1 от 10.03-2011 в Правила доверительного управления рытым пасвым инвестиционным фекцом недвижимосты "Уральская недвижимость1 стистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 17.03.2011, №1976- тистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 17.03.2011, №1976- 72492-1	
FOCY/	пяни о наличин решения об изъятия объекта надвижемости для прответних и муниципальных нужд:	дан	ные отсутетнуют	
	шеня об осуществлении государственной регистрации прав без кодимого и скиму закона согласна тротьего лица, органа:	лан	ные отсутствуют	
TITOR	IAJBICT I PASPICIA	_	/ / Al Marine B.	
-	DOMEST LANGUAGE CONTROL	-	Amazidea B. A.	

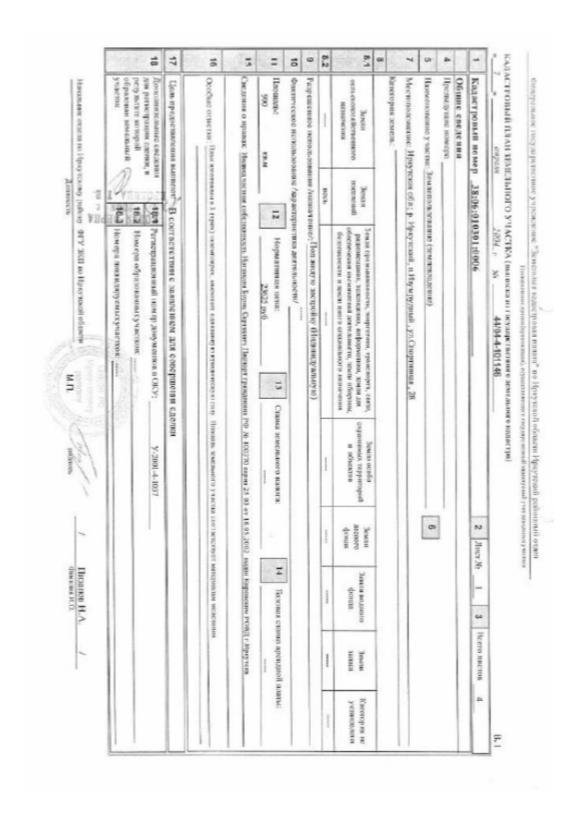
IJBAJHCT I PASPIJA

(KURK MINISTER RUSSES)

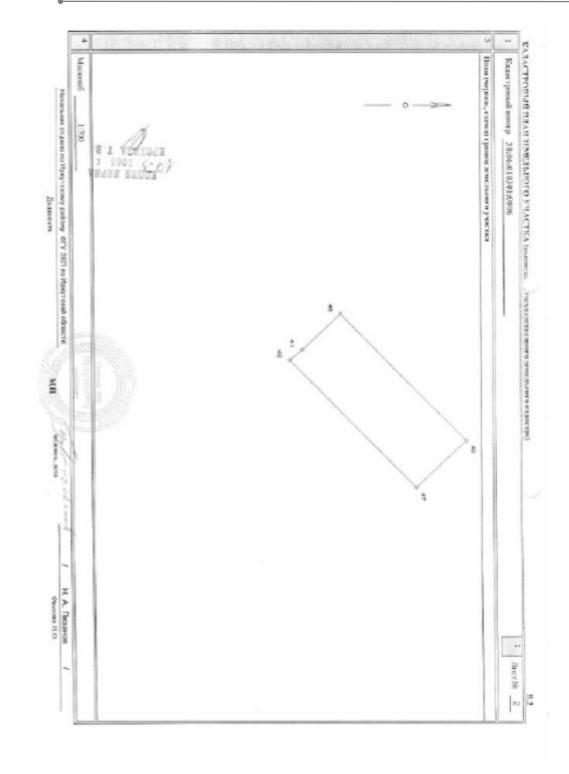


Земельный участок	- Internal activities	ожения земельного участка	
	Ter (m) of	and the participation of the control	-
Iнст № Раздела <u>3</u> 26.12.2017	Всего листов раздела 3:	Всего рацаелов.	Всего листов выпыски:
Кадастровый номер:		38:06:010301:6	
Тази (чертеж, схеня) земельног	учестка:	_	
	State of Palace 2		
dacuruő 1:	Условные обозначения:	M	
СПЕЦИАЛИСТ І РАЗРЯДА	CAMPA CORNEL	A Array An	ханска В. А.
		St. 19	

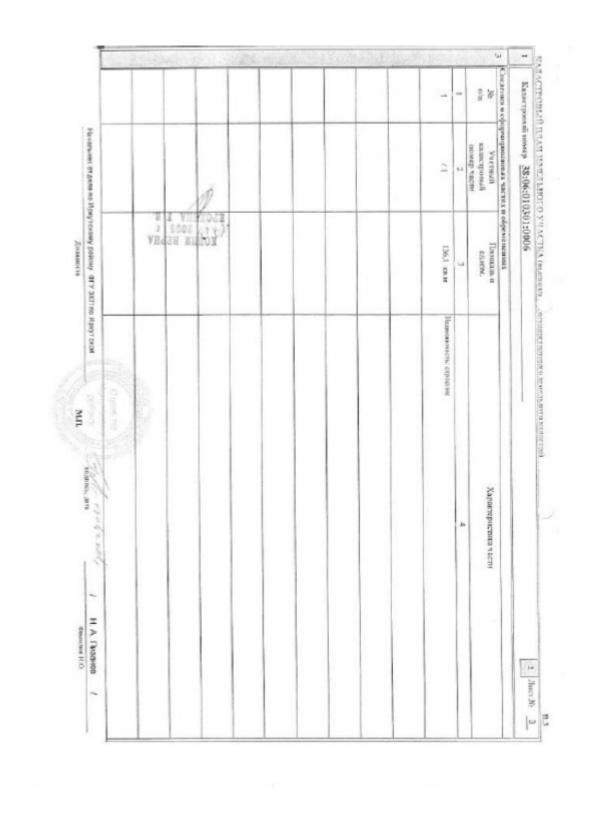




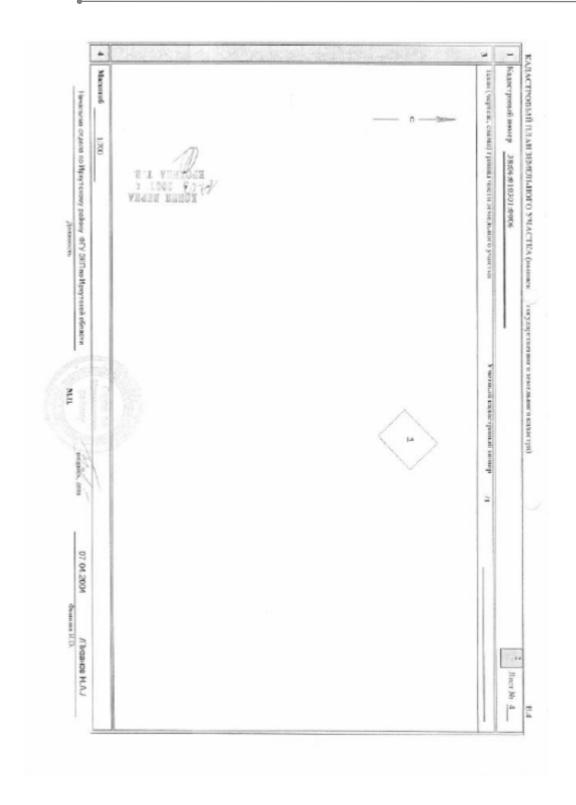


















Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с <u>ограниченной ответственностью "Центр</u> Финансовых <u>Консультаций "Русь""</u> (полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

000 "ЦФК "Русь""

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с <u>ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""</u> (фирменное наименование)

«23»« декабря »«2008» за основным государственным регистрационным номером (число) (месяц(прописью) (год)

5 0 8 7 7 4 6 6 6 2 7 0 2

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 пог. Москве

Михайлова Г.М. *6 *6 (90диясь, ФИО)

ерия 77 №011577668

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20274/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г. Москва 15 августа 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Логовора

силу имеют положения наст	ряшего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001		
	р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа- Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь» РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12 ИНН: 7701814650		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 августа 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 августа 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 августа 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором,		
	последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.		
	В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Логовору указаны в российских рублях.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:		
	- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 16 августа 2018 г. по 15 августа 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	- тоебование о возмешении вреда (иски. претензии). причиненного данным событием, впервые заявлены Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также		

в лице Генерального директо действующего на основании у	ра Фомичева Геннадия Алексеевича, Устава В лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г. Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный		
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр Финансовых	Консультаций «Русь» СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"		
приложения:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.		
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.		
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация		
	Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		
	Свыше 200 000 000 Свыше 200 000 Свыш		
	Возмещения, руб. До 40 000 000 5 (Пять) От 40 000 001 до 200 000 10 (Десять) 000		
	после подписания Страхового Акта: Сумма страхового Максимальный срок выплаты (рабочие дни)		
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки		
	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования. Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для		
	претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда		
	случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками,		
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	 реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым 		
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:		
	деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о		
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	О возмещении вреда или снизить размер возмещения. Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной		
	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.		





Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 67 (Шестьдесят семь) листов

«22» февралія 2019 года

Генеральный директор ООО «ЦФК «Русь»»

Г.А. Фомичев