



ОБИКС
13 лет с Вами!

ОТЧЕТ № 16-УН1/145к-18

ПО ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ДВУХЭТАЖНОГО КИРПИЧНОГО ЖИЛОГО ДОМА, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 900 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИРКУТСКИЙ Р-Н., ИЗУМРУДНЫЙ П., СПОРТИВНАЯ УЛ., УЧ. 28 КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 38:06:010301:6; ЗДАНИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ: ЖИЛОЙ ДОМ, 3- ЭТАЖНЫЙ (ПОДЗЕМНЫХ ЭТАЖЕЙ – 1), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 322,4 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИРКУТСКИЙ РАЙОН, П. ИЗУМРУДНЫЙ, УЛ. СПОРТИВНАЯ, Д. 28, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 38:06:010301:613.

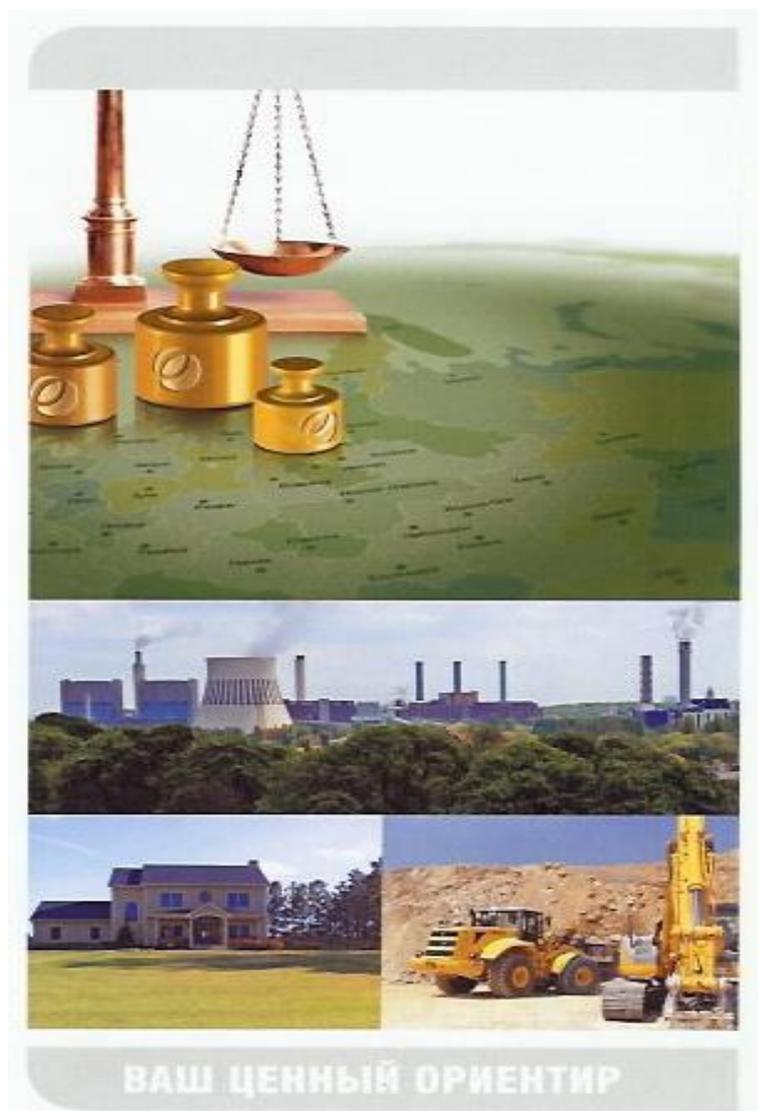
РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 21.11.2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 21.11.2018 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК “Надежное управление” Д.У.
ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1”

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»

МОСКВА
Ноябрь 2018 г.





ОБИКС
13 лет с Вами!

125212 Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: 8 (495) 380-11-38, (495) 411- 22 -14
ИНН 7732504030, ОГРН 1057746429696
E-mail: info@obiks.ru, www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

В соответствии с приложением № 16-УН1/145к-18 от 20 ноября 2018 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. определена справедливая стоимость на: Права собственности на земельный участок: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н., Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28 кадастровый номер: 38:06:010301:6; Здание, назначение: жилой дом, 3-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613; которая составляет округленно (НДС не облагается).

8 017 000 руб.

(Восемь миллионов семнадцать тысяч) рублей

В том числе:

№	Наименование объекта	Стоимость, руб.
1	Земельный участок: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н., Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28 кадастровый номер: 38:06:010301:6	663 000
2	Здание, назначение: жилой дом, 3-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613	7 354 000
	Итого	8 017 000

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ОБИКС»
21 ноября 2018 г.



Слуцкий Д.Е.

Оглавление

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА	4
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	8
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА	8
1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	9
1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.2 КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.3 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ	22
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	29
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	29
6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	30
6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	31
6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.....	31
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА С УЧАСТКОМ	32
7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	34
7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	36
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	43
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	57

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Право собственности на: земельный участок: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н., Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28 кадастровый номер: 38:06:010301:6; Здание, назначение: жилой дом, 3-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613
Тип объекта:	Жилой дом индивидуального типа расположенный на земельном участке
Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Жилой дом: Общая долевая собственность, №38:06:010301:613-38/001/2017-4, 26.12.2017 г. Земельный участок: Общая долевая собственность, №38:06:010301:6-38/001/2017-4, 26.12.2017 г.
Документы-основания	Договор купли-продажи №УН1-ДКП-К-145-145 от 01.12.2017 г.
Ограничение (обременение права):	Доверительное управление 38:06:010301:613-38/001/2017-5 от 26.12.2017 г. с 16.11.2010 г. по 31.08.2025 г.
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее использование
Справедливая стоимость права собственности объекта оценки (НДС не облагается ¹).	Стоимость единого объекта недвижимости составляет: 8 017 000 (Восемь миллионов семнадцать тысяч) рублей Стоимость жилого дома составляет: 7 354 000 (Семь миллионов триста пятьдесят четыре тысячи) рублей Стоимость земельного участка составляет: 663 000 (Шестьсот шестьдесят три тысячи) рублей

¹ Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: (в ред. Федерального закона от 29.05.2002 N 57-ФЗ), п.п.22) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 16-УН1/145к-18 от 20 ноября 2018 г. к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г.
Объект оценки	Право собственности на: земельный участок: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н., Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28 кадастровый номер: 38:06:010301:6; Здание, назначение: жилой дом, 3-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда
Имущественные права на объекты оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	21 ноября 2018 г.
Срок проведения оценки	С 20 ноября 2018 г. по 21 ноября 2018 г.
Дата составления отчета	21 ноября 2018 г.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI р/с 4070181020000000233 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 тел. (495) 58-58-124 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.
Исполнитель	ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Банк АКБ «РосЕвроБанк», к/с 30101810800000000777, БИК 044585777, ОГРН 1057746429696, от 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14.
Адрес Исполнителя	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
Сведения о независимом оценщике	Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская свобода, д. 26 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002912-1 от 02.02.2018 г. «Оценка недвижимости». Гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в САО «ВСК», полис №. 180FOB40R2517 от 15.06.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2018 г. по 17.06.2019 г.
Гарантии Исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

- Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.
- Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителе не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.
- Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов, нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за

изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

– Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

– Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.6 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

– Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

– Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

– Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

– Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

– Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

– Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 21 ноября 2018 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.
5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

Учебная литература, монографии, методические материалы:

- Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (<http://rosbisnes.ru/leifer.pdf>).
- Справочник оценки недвижимости-2016, Том 1-3. (Нижний Новгород 2016 под ред. Лейфера Л.А)
- Справочник оценки недвижимости 2017 (Нижний Новгород 2017 под ред. Лейфера Л.А):
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.
- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. – М., 2005.

– Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.

– Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

1.10.3. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень RWAY.
- Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ–недвижимость».
- Информационные ресурсы сети Internet: www.apex-realty.ru, www.arendator.ru, www.appraiser.ru, www.blackwood.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.747.ru, www.rientel.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет-сайты.

1.10.4. Документы, полученные от Заказчика:

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, на объект недвижимости расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28.
2. Технический паспорт БТИ на объект недвижимости расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28;
3. Иная справочная информация, полученная от Заказчика.

1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Земельный участок – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки – определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного Исполнителем согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки

выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в ситуации, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Право собственности на: земельный участок: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н., Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28 кадастровый номер: 38:06:010301:6; Здание, назначение: жилой дом, 3-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613, в соответствии с приложением № 16-УН1/145к-18 от 20 ноября 2018 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. Целью оценки является: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования

Определение справедливой (справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

затратный подход;

сравнительный подход;

доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

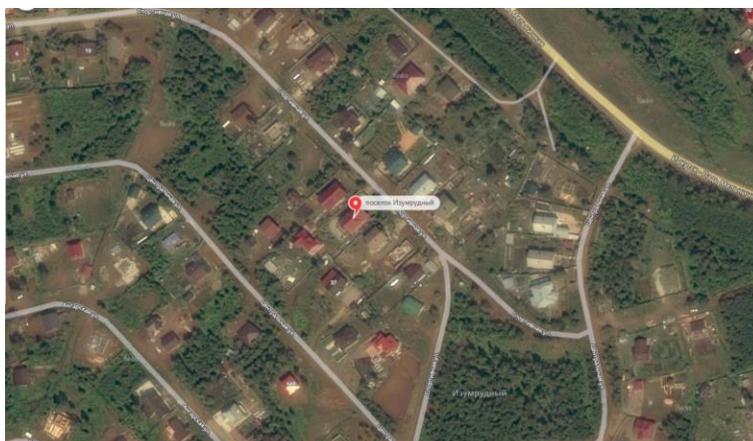
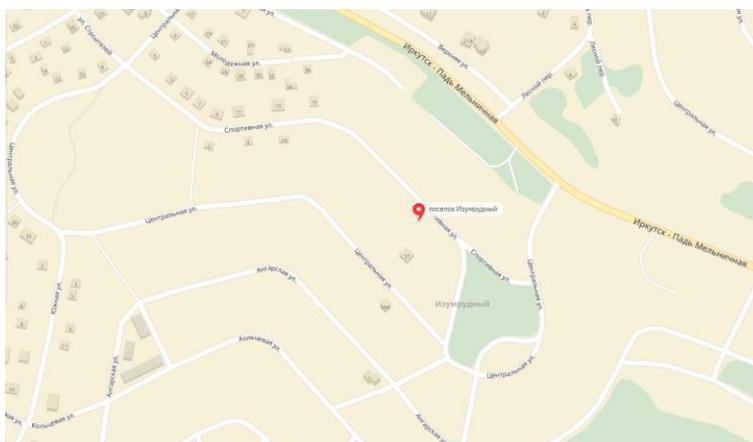
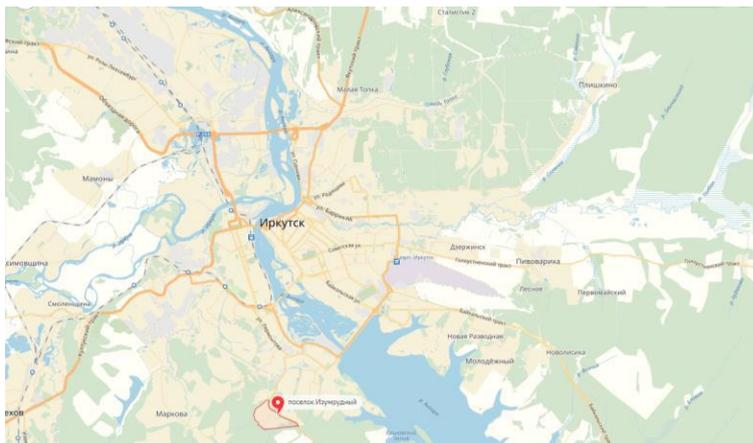
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте Иркутской области



Ирку́тский райо́н — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России.

Административный центр — город Иркутск (в состав района не входит).

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.

Изумрудный — посёлок в Иркутском районе Иркутской области (находится на территории Марковского муниципального образования; не имеет статуса населённого пункта).

Источнику: https://ru.wikipedia.org/wiki/Иркутский_район

Таблица 2.1. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

Адрес местоположения	Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28
Район	Иркутский
Ближайшие остановки общественного наземного транспорта	Остановка «По требованию» (автобусы 138, 141) (500 м)
Окружение	Жилая застройка
Транспортная доступность	Круглогодичный подъезд

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала www.maps.yandex.ru, данные визуального осмотра

Объект оценки расположен п Изумрудный, Иркутского района в окружении жилой застройки, промышленная застройка отсутствует.

2.2 КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 2.2. Качественные и количественные характеристики земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	900
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки
Вид разрешенного использования по документам	Под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома
Кадастровый (или условный) номер	38:06:010301:6
Кадастровая стоимость, руб.	96 975,00
Кадастровая стоимость, кв. м. руб.	107,75
Местоположение	Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, уч. 28.
Наличие коммуникаций	Имеются (газ, электроснабжение, водоснабжение)



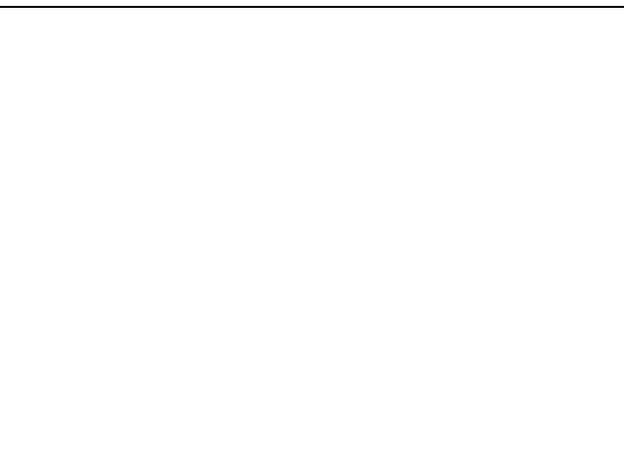
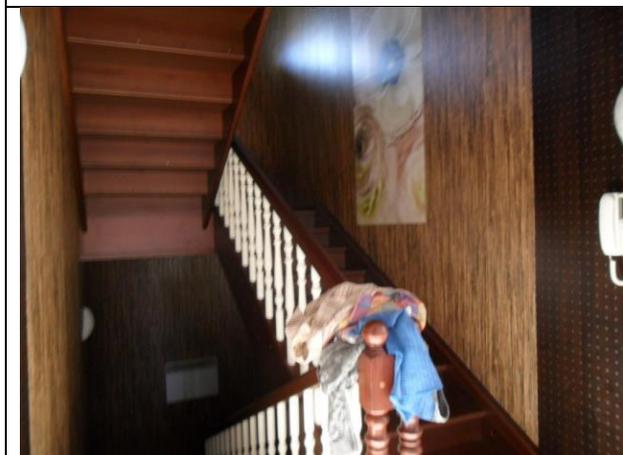
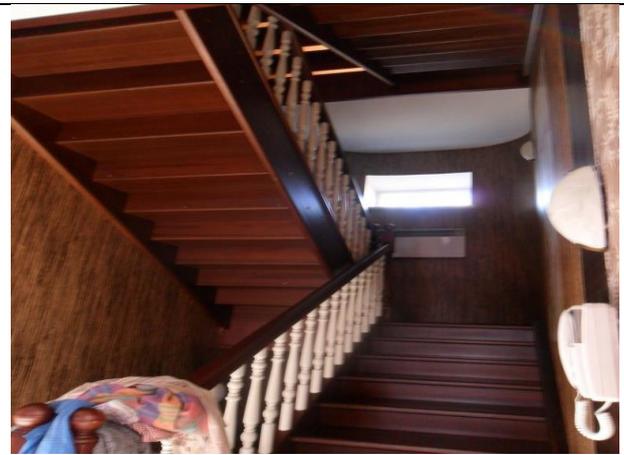
Источник: Документы, предоставленные Заказчиком, <https://rosreestr.ru/site/>

Таблица 2.3. Качественные и количественные характеристики жилого дома

Наименование оцениваемого объекта	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	322,4
Жилая площадь, кв. м	н/д
Число этажей надземной части	2
Число этажей подземной части	1
Год постройки	2006
Материал стен	кирпич
Отделка помещений	Отделка отсутствует, выполнена бетонная стяжка, выравнивание стен (штукатурка)
Состояние дома и отделки помещений	Хорошее
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Электроосвещение, газоснабжение (газовое отопление), водопровод
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Хорошее
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Таблица 2.4. Фотографии объекта оценки





2.3 ЮРИДИЧЕСКИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3, ФСО №1).

В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ФЗ №122 от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением (обременением) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Таблица 2.5. Юридическое описание объекта оценки

Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, Изумрудный п., Спортивная ул., уч.28 кадастровый номер: 38:06:010301:6; здание, назначение: жилой дом, 3-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613
Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 322,4 кв.м. Количество этажей: 2. В том числе подземных этажей: 1 Адрес (местоположение): Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28	
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, №38:06:010301:613-38/001/2017-4, 26.12.2017 г.
Документы основания	Договор купли-продажи №УН1-ДКП-К-145-145 от 01.12.2017 г.
Ограничение (обременение) права	Доверительное управление 38:06:010301:613-38/001/2017-5 от 26.12.2017 г. с 16.11.2010 г. по 31.08.2025 г.

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома. Площадь: 900 кв.м. Адрес (местоположение): Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, уч. 28	
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, №38:06:010301:6-38/001/2017-4, 26.12.2017 г.
Документы основания	Договор купли-продажи №УН1-ДКП-К-145-145 от 01.12.2017 г.
Ограничение (обременение) права	Доверительное управление 38:06:010301:613-38/001/2017-5 от 26.12.2017 г. с 16.11.2010 г. по 31.08.2025 г.

3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ²

Ситуация на мировых товарных рынках с начала 2018 года складывается позитивно. Цена на нефть марки «Юралс» в течение 1 кв 18 устойчиво превышала уровень 60 долл. США за баррель, а с апреля начала расти, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. Для компенсации выпадающих объемов страны – участницы соглашения ОПЕК+ в конце июня приняли решение об увеличении добычи нефти примерно на 1 млн. баррелей до конца текущего года. Вместе с тем в июле-августе цены на нефть сохранялись на высоких уровнях на фоне перебоев поставок из Канады и Ливии, продолжающегося снижения добычи в Венесуэле, а также ожидаемого возобновления санкций США против Ирана в связи с ядерной программой. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в целом за 2018 год прогнозируется на уровне 69,6 долл. США за баррель (69,7 долл. США за баррель за январь-август).

Рис. 1. Страны ОПЕК нарастили добычу нефти

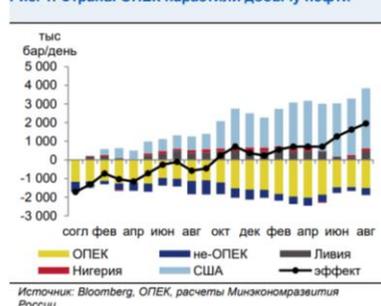
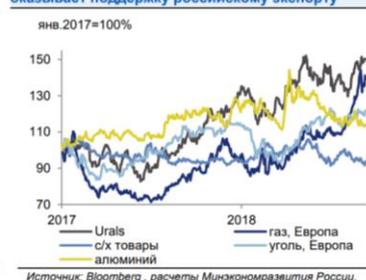


Рис. 2. Конъюнктура сырьевых рынков оказывает поддержку российскому экспорту



Цены на другие значимые товары российского экспорта (черные и цветные металлы, стальной прокат, уголь) в текущем году также были выше, чем в соответствующий период предыдущего года. Эти тенденции на мировых рынках в совокупности с увеличением физических объемов отдельных товарных групп ненефтегазового экспорта привели к существенному расширению профицита текущего счета, который в январе-августе увеличился до 69,0 млрд. долл. США против 19,1 млрд. долл. США за аналогичный период прошлого года. В целом за год положительное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 94,3 млрд. долл. США (5,8 % ВВП).

Вместе с тем применяемое с 2017 года бюджетное правило и сопряженный механизм сглаживания влияния цен на нефть на экономику позволили изолировать внутренние экономические параметры от колебаний котировок на внешних товарных рынках. Дополнительные поступления от нефтегазового экспорта абсорбировались с внутреннего финансового рынка через покупки иностранной валюты Минфином России (за период с начала года по 22 августа – 35,4 млрд. долл. США). Покупки валюты в рамках бюджетного правила являлись основным источником пополнения международных резервов, объем которых по состоянию на 1 сентября 2018 г. достиг 460,6 млрд. долл. США.

В то время как ситуация на сырьевых рынках складывалась благоприятно, на мировых

² <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

финансовых рынках в последние месяцы наблюдалась повышенная волатильность, обусловленная ростом процентных ставок в США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (прежде всего в Турции и Аргентине). В этих условиях наблюдалось снижение склонности к риску, которое обусловило ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, в том числе и рубля.

Еще одним фактором ослабления рубля в указанный период стала санкционная политика США. После введения в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов наблюдалось расширение российской премии за риск и отток иностранного капитала с рынка ОФЗ. За апрель-июль нерезиденты продали ОФЗ на сумму 345 млрд. рублей, а доля их участия на данном рынке сократилась на 6,5 п.п. (до 28,0 % на 1 августа). В августе дополнительное давление на российский рынок оказывали заявления США о возможном введении дополнительных санкционных мер в отношении России.

В этих условиях в январе-августе ослабление рубля составило 7,3 % в номинальном эффективном выражении, в том числе в августе – 2,9 %. В целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца текущего года. Вместе с тем решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.



Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар в октябре-декабре 2018

г. (что соответствует среднегодовому значению 61,7 рублей за долл. США).

Наблюдаемая курсовая динамика пока незначительно транслировалась в потребительские цены. Инфляция в первой половине года сохранялась на низком уровне (2,2-2,4 % г/г). Ускорение роста потребительских цен в июле и августе (до 2,5 % г/г и 3,1 % г/г соответственно) было обусловлено главным образом низкой базой соответствующих месяцев прошлого года. Вместе с тем в оставшиеся месяцы 2018 года произошедшее ослабление рубля, а также рост цен на зерновые на мировых рынках будут оказывать давление на темпы роста потребительских цен. Инфляция на конец года прогнозируется на уровне 3,4 % к декабрю 2017 года.

В то же время динамика обменного курса рубля в последние месяцы создает благоприятные условия для предприятий обрабатывающей промышленности с точки зрения их конкурентоспособности как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Темп роста выпуска обрабатывающих производств за январь-август 2018 года составил 3,8 % г/г. Ключевыми драйверами роста остаются пищевая и химическая отрасли, деревообработка. Кроме того, с начала текущего года значительный рост объемов производства наблюдается в машиностроении.

Темп роста в добыче полезных ископаемых за январь-август 2018 г. составил 2,4 % г/г. После снижения в январе-мае (на 1,3 % г/г) в условиях ответственного исполнения Россией условий сделки ОПЕК+ производство сырой нефти и нефтяного (попутного) газа начиная с июня демонстрировало положительные годовые темпы роста (в августе – на 3,0 % г/г). Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 года, так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+. Добыча природного газа и газового конденсата в январе-августе выросла на 14,2 % г/г, что было связано с холодной погодой в первые месяцы в России и в европейских странах, а также с опережающим ростом производства сжиженного природного газа.

Рис. 5. Годовые темпы потребительской инфляции остаются ниже целевого уровня Банка России

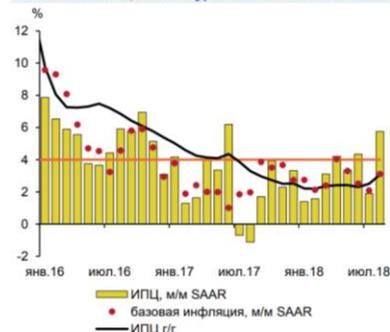
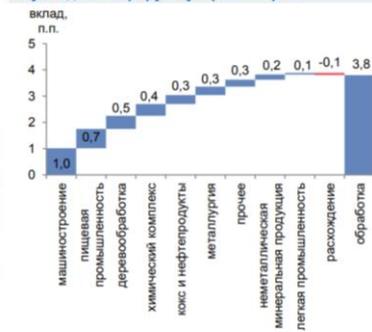


Рис. 6. Обрабатывающие производства в январе-августе демонстрируют уверенный рост

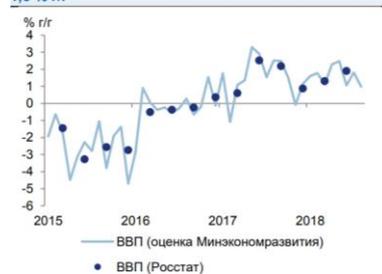


По оценке Минэкономразвития России, ВВП в январе-августе увеличился на 1,6 % г/г. Положительный вклад в рост внесли промышленные виды деятельности (0,5 п.п.), транспорт и связь (0,2 п.п.), а также финансовая деятельность и сектор профессиональных услуг (по 0,2-0,3 п.п.). На фоне

стагнации в строительном секторе и слабой динамики сельского хозяйства вклад указанных видов деятельности в экономический рост в январе-августе был слабоотрицательным. По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в целом за 2018 год составит 1,8 %.

В разрезе компонент совокупного спроса экономический рост по-прежнему опирается на внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. Вместе с тем во 2кв18 продолжилось замедление роста инвестиций в основной капитал – до 2,8 % г/г после 3,6 % г/г в 1кв18 и 4,4 % в 2017 году. На рост инвестиций в основной капитал в текущем году оказывает негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках начиная с апреля. Ожидается, что во втором полугодии инвестиции в основной капитал продолжат расти умеренными темпами. В целом по году их рост прогнозируется на уровне 2,9 %.

Рис. 7. ВВП в январе-августе, по оценке, вырос на 1,6 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Рост инвестиций в основной капитал в текущем году замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Сдерживающее влияние на рост инвестиций по-прежнему оказывает вялая динамика кредитования компаний. Годовой темп роста совокупного корпоративного кредитного портфеля с учетом облигаций на балансе банков остается существенно ниже среднего уровня процентных ставок (4,3 % г/г в августе с исключением валютной переоценки) и, соответственно, является фактором поддержания производственной деятельности, а не ее расширения. В то же время в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам (темп их роста в августе составил 20,6 % г/г с исключением валютной переоценки).

Рис. 9. Розничное кредитование растет опережающими темпами



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 10. Долгосрочные кредитные и депозитные ставки в январе-июле 2018 года продолжили снижаться



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

В январе-августе продолжилось расширение потребительской активности. Расходы домохозяйств на товары и услуги, рассчитанные по методологии баланса доходов и расходов населения, за указанный период выросли на 3,8 % г/г в реальном выражении. Увеличение потребительского спроса основывается на значительном росте заработных плат. Темп роста реальной заработной платы в январе-августе 2018

года составил 8,4 % г/г (по предварительной оценке Росстата). Существенное увеличение темпов роста заработных плат связано в первую очередь с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы.

При этом целевые ориентиры по среднегодовому уровню оплаты труда, установленные указами Президента Российской Федерации, достигнуты уже в начале года. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к снижению их годовых темпов роста во второй половине 2018 года. Рост реальных заработных плат в целом за год ожидается на уровне 6,9 %.



Дополнительными факторами роста заработных плат в начале 2018 года стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года. Вместе с тем все более явно проявляющийся дефицит трудовых ресурсов обуславливает и быстрый рост заработных плат в частном секторе, который, по оценке Минэкономразвития, составил около 7 % г/г в реальном выражении в январе-июле 2018 года. При этом уровень безработицы в текущем году опустился до рекордно низких уровней – 4,8 % в январе-августе с учетом коррекции на сезонность (прогноз безработицы в целом по году также составляет 4,8 %).



4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Критерий физической возможности – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической состоятельности – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

«...31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(а) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемый объект недвижимости, относится к жилым помещениям и его переориентация фактически и юридически невозможна.

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. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Целью данного отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Руководствуясь международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) Оценщик считает возможным применить методы сравнительного подхода к объектам которые могут быть выставлены на открытом рынке.

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход³- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость объекта равна стоимости нового объекта за вычетом накопленного износа.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка;
- определить стоимость воспроизводства улучшений, находящихся на участке, с учетом предпринимательского дохода;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости строительства улучшений земельного участка и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Объекты оценки представляют собой производственные помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой (рыночной) стоимости методы сравнительного

³Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО 1-3,7.

подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской справедливо лишь для специализированных объектов, которые нельзя представить на открытом рынке.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает некорректным использовать затратный подход для оценки.

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода⁴ лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое помещение, в целом, в данном случае, может рассматриваться как объект, целью функционирования которого является получение дохода.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой (рыночной) стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

Учитывая текущее состояние экономики, оценщик считает возможным отказаться от использования доходного подхода.

⁴ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года)

6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. При использовании метода сравнения продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.

В рамках настоящей оценки, Оценщик считает возможным использовать только сравнительный подход к оценке, причем сравнительный подход применяется только для оценки такого неспециализированного актива как жилая недвижимость.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА С УЧАСТКОМ.

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ справедливой (рыночной) ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);

- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов.

Объекты - аналоги

Таблица 7.1. Объекты-аналоги – Земельные участки

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник		https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/183015849/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/181142367/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/182191130/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/181630229/
Контактные данные		Изумрудный город Леонид Боровко +7 983 400-53-77			
Адрес	Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон, ул. Таежная			
Площадь, кв.м.	900	1080	667	922	1015
Стоимость		860 000	550 000	745 000	815 000
Стоимость за 1 кв.м.		796,30	824,59	808,03	802,96
назначение	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие строений	Условно свободный	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Источник: открытые источники

Таблица 7.2. Объекты-аналоги – Жилые дома

		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник		https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/196362264/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/196291865/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/196989807/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/195260957/
Контактные данные		Агентство недвижимости Century21 Недвижимость мира +7 983 400-69-90	Премиум Екатерина Телешева +7 924 291-65-95	Агентство недвижимости Единый Центр Недвижимости +7 983 460-31-65	Премиум Екатерина Телешева +7 924 291-65-95
Адрес	Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон, ул. Кольцевая	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон, ул. Черемухова, 15	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Березовый микрорайон, ул. Пригородная, 1
Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв.м.	322,4	277,1	260,0	115,0	110,0

Площадь земельного участка	900	700	1 100	500	200
Право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость, руб.		7 500 000	8 500 000	3 300 000	3 200 000

Источник: открытые источники

7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Ввиду близкого сходства объекта оценки и выбранных аналогов по функциональному назначению, и датой предложения в пределах 3 месяцев, Оценщик полагает возможным применять следующие поправки:

- на уторговывание.
- на размер земельного участка.

Поправка на уторговывание

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 7.3. Значения скидок на торг для земельных участков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. 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%
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%

Источник: стр. 297, Таблица 194 «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки»

Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для земельных участков под ИЖС, размере 8,8 % для активного рынка.

Поправка на размер земельного участка

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 7.4. Зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади



Рис. 77

Таблица 124

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение: $y = 2,5588x^{-0,128}$

Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 7.5. Расчет поправки на площадь для земельного участка

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь	0,73819	0,75629	0,76404	0,87057	0,87678
Кoeffициент на площадь		-2,4%	-3,4%	-15,2%	-15,8%
Корректировка на площадь, %	0,73819	0,75629	0,76404	0,87057	0,87678

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже

Таблица 7.6. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник		https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/183015849/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/181142367/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/182191130/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/181630229/
Контактные данные		Изумрудный город Леонид Боровко +7 983 400-53-77			
Адрес	Иркутская область, Иркутский р-н., Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон, ул. Таежная			
Площадь, кв.м.	900	1080	667	922	1015
Стоимость		860 000	550 000	745 000	815 000
Стоимость за 1 кв.м.		796,30	824,59	808,03	802,96
назначение	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие строений	Условно свободный	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	Хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		796,30	824,59	808,03	802,96
Поправка на торг, %		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		726,23	752,03	736,92	732,30
Поправка на размер участка		2,40%	-3,8%	0,3%	1,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		743,66	723,45	739,13	744,02
Поправка на объем передаваемых прав		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		743,66	723,45	739,13	744,02
Общая валовая коррекция		11,20	12,60	9,10	10,40
Весовой коэффициент		0,247	0,236	0,263	0,253
Средневзвешенная рыночная стоимость		737,05			
Площадь объекта, м.		900			
Стоимость земельного участка, руб.		663 345,00			
Стоимость земельного участка округленно, руб.		663 000			

Источник: расчеты Оценщика

Поскольку среди вероятных покупателей недвижимости могут присутствовать лица, являющиеся и не являющиеся плательщиком НДС, в расчетах далее принимается стоимость с учетом НДС.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При использовании метода сравнения продаж анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом Оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

При определении корректировок использовались данные справочника оценки недвижимости 2016, Том IV. (Нижний Новгород 2016 под ред. Лейфера Л.А).

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- 1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
- 2 этап – проверка достоверности информации о сделках;
- 3 этап – определение единиц сравнения (1 кв.м, 1 куб.м, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- 4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;
- 5 этап – согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты Оценки).

Г. Местоположение (степень привлекательности объекта для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

Ввиду близкого сходства объекта оценки и выбранных аналогов по функциональному назначению, и датой предложения в пределах 3 месяцев, Оценщик полагает возможным применять следующие поправки:

- на наличие и площадь земельного участка
- на уторговывание.
- на площадь объекта.

Поправка на наличие и площадь земельного участка

В приведенном выше расчете оценщик определил, что стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет: 737,05 руб.

В связи с тем, что отобранные объекты - аналоги так же, как и оцениваемый объект недвижимости расположены на земельных участках, необходимо ввести корректировку на стоимость земельного участка.

Учитывая тот факт, что подобранные объекты – аналоги расположены в одном коттеджном поселке с оцениваемым объектом, Оценщик счел возможным, при определении рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, использовать объекты-аналоги, подобранные для оцениваемого земельного участка. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам, представлен в разделе 7.1. настоящего Отчета. Рыночная стоимость 1 кв.м. равна 737,05 руб.

Далее Оценщик скорректировал цены предложений объектов-аналогов на стоимость земельных участков. Ниже представлен расчет корректировки.

Таблица 7.7. Расчет корректировки на стоимость земельного участка

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка на земельный участок						
Цена предложения	руб.	-	7 500 000	8 500 000	3 300 000	3 200 000
Площадь земельного участка	кв. м	900	700	1 100	500	200
Стоимость земельного участка	руб. кв. м	737,05				
Стоимость земельного участка, руб.	руб.	663 345,00	515 935,00	810 755,00	368 525,00	147 410,00
Цена предложения объекта без учета стоимости земельного участка	руб.		6 984 065,00	7 689 245,00	2 931 475,00	3 052 590,00
Цена предложения объекта без учета стоимости земельного участка за единицу площади	руб./кв. м		25 204,13	29 574,02	25 491,09	27 750,82

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на уторговывание

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2018 Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 7.8. Значения скидок на торг для жилых домов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	9,7%	8,9%	10,6%
2. Дома	8,4%	7,9%	9,0%
3. Таунхаусы	8,2%	7,7%	8,8%
4. Коттеджи	8,9%	8,3%	9,5%

Источник: стр. 245, Таблица 133 «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома»

Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для активного рынка жилых домов, в размере -8,4%.

Поправка на площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2018 Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 7.9. Матрица коэффициентов на площадь объекта

Таблица 61

Площадь, кв.м		2.Дома, 3.Таунхаусы			
		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,18	1,23
	50-100	0,94	1,00	1,11	1,16
	100-200	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥200	0,81	0,86	0,96	1,00

Таблица 62

Площадь, кв.м		4. Коттеджи			
		аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1,00	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1,00	1,05
	≥800	0,75	0,85	0,95	1,00

Источник: стр. 153, Таблица 61-62 «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома»

Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение:





Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 7.10. Расчет поправки «на площадь объекта»

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь	322,4	277,1	260,0	115,0	110,0
Коэффициент на площадь	0,76947	0,78715	0,79470	0,89814	0,90415
Корректировка на площадь, %		-2,2%	-3,2%	-14,3%	-14,9%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка представлен в таблице ниже

Таблица 7.11. Расчет стоимости улучшения земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник		https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/196362264/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/196291865/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/196989807/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/195260957/
Контактные данные		Агентство недвижимости Century21 Недвижимость мира +7 983 400-69-90	Премиум Екатерина Телешева +7 924 291-65-95	Агентство недвижимости Единый Центр Недвижимости +7 983 460-31-65	Премиум Екатерина Телешева +7 924 291-65-95
Адрес	Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон, ул. Кольцевая	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон, ул. Черемуховая, 15	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Березовый микрорайон, ул. Пригородная, 1
Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв.м.	322,4	277,1	260,0	115,0	110,0
Площадь земельный участок	900	700	1 100	500	200
Право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость, руб.		7 500 000	8 500 000	3 300 000	3 200 000
Поправка на размер земельного участка					
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	737,05	737,05	737,05	737,05	737,05
Площадь земельного участка	900	700	1 100	500	200
Стоимость земельного участка в составе объекта	663 345,00	515 935,00	810 755,00	368 525,00	147 410,00
Стоимость объекта без учета стоимости земельного участка		6 984 065,00	7 689 245,00	2 931 475,00	3 052 590,00
Стоимость 1 кв.м. объекта без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м.		25 204,13	29 574,02	25 491,09	27 750,82
Скидка на торг, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 086,98	27 089,80	23 349,84	25 419,75
Поправка на площадь объекта		-2,2%	-3,2%	-14,3%	-14,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 579,07	26 222,93	20 010,81	21 632,21
Общая валовая коррекция		10,60	11,60	22,70	23,30
Весовой коэффициент		0,282	0,277	0,222	0,219
Средневзвешенная рыночная стоимость		22 810,90			
Площадь объекта, м.		322,4			
Стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.		7 354 234,16			

Таким образом, стоимость жилого дома площадью 322,4 кв.м. без учета стоимости прав на земельный участок, округленно составляет: **7 354 000 руб.**

Стоимость прав на земельный участок площадью 900 кв. м. рассчитанная в таблице 7.1. данного отчета, округленно составляет: **663 000 руб.**

Стоимость единого объекта недвижимости, включающего жилой дом площадью 322,4 кв.м. и земельный участок площадью 900 кв.м. составляет:

$$7\,354\,000 + 663\,000 = 8\,017\,000 \text{ рублей}$$

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы и были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:

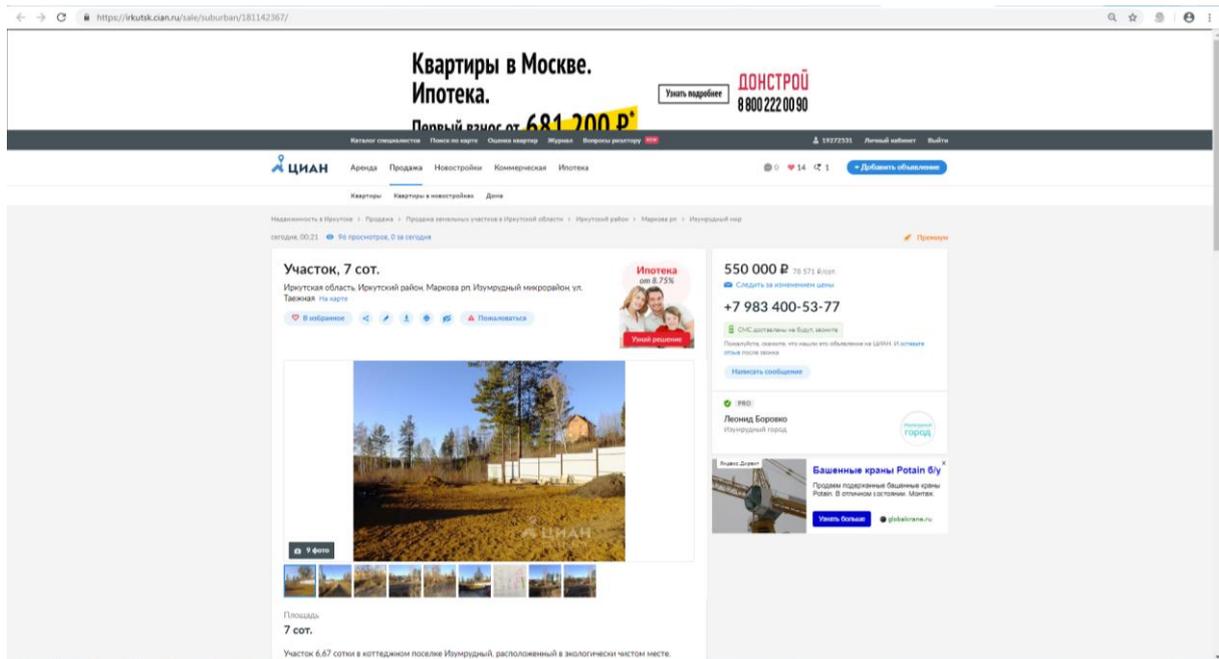
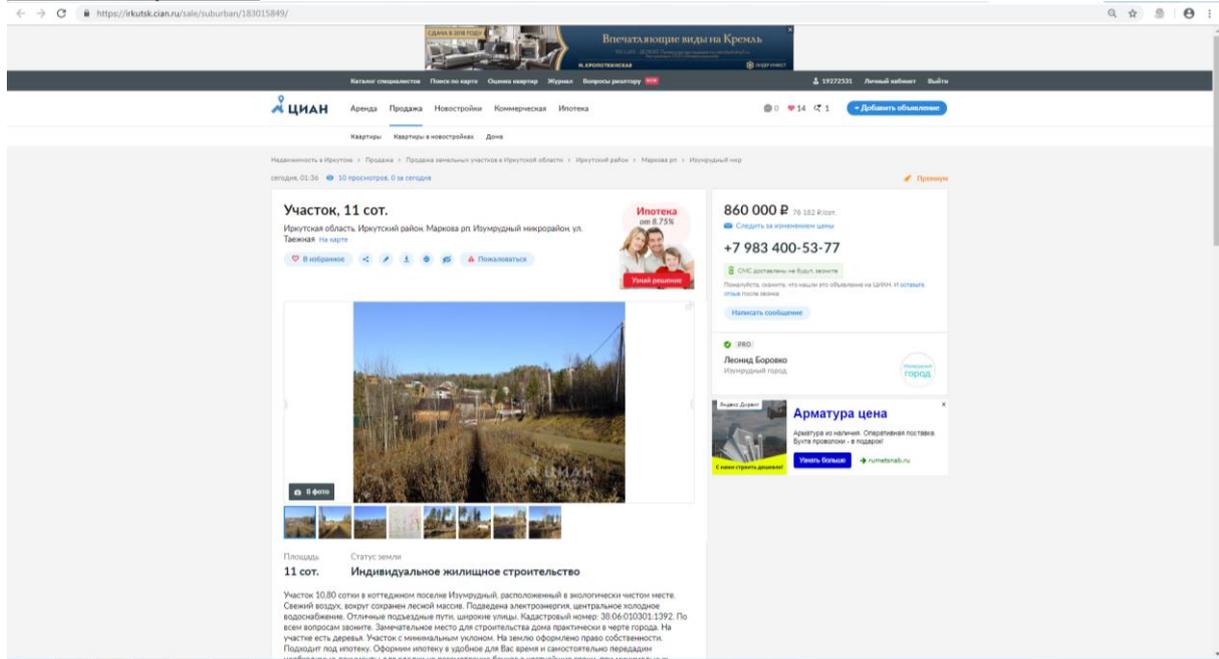


Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Земельные участки



Квартиры в Москве. Ипотека. Первый взнос от 684 200 Р. Узнать подробности ДОНСТРОЙ 8 800 222 00 90

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Журнал Выборы рейтингов

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Квартиры Квартиры в новостройках Две

Недвижимость в Иркутске Продажа Продажа земельных участков в Иркутской области Иркутский район Маркова рп Изумрудный мкр

сегодня, 13:48 42 просмотра 0 за сегодня

Участок, 9 сот.
Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон, ул. Таежная, на карте

Ипотека от 8,75%

745 000 Р 82 778 ₽/сот.
+7 983 400-53-77

СНС доставлены на объект, земельный участок оформлен на участника сделки

Помогите, сделка, что нужно это объявление на ЦИАН, и я сделаю от вас после сделки

Написать сообщение

ИРБ: Леонид Боровик Изумрудный город

Ремонт Дачи Lexus ES от 2 580 000р

Исключительные предложения на Lexus ES. Получить свое - записаться на тест-драйв

www.lexus-irkutsk.ru



8 фото

Площадь: 9 сот.

Участок 9,22 сотки в коттеджном поселке Изумрудный, расположенный в экологически чистом месте.

Апартаменты премиум-класса и бизнес-класс

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Журнал Выборы рейтингов

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Квартиры Квартиры в новостройках Две

Недвижимость в Иркутске Продажа Продажа земельных участков в Иркутской области Иркутский район Маркова рп Изумрудный мкр

сегодня, 15:43 83 просмотра 0 за сегодня

Участок, 10 сот.
Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон, ул. Таежная, на карте

Ипотека от 8,75%

815 000 Р 81 500 ₽/сот.
+7 983 400-53-77

СНС доставлены на объект, земельный участок оформлен на участника сделки

Помогите, сделка, что нужно это объявление на ЦИАН, и я сделаю от вас после сделки

Написать сообщение

ИРБ: Леонид Боровик Изумрудный город

Ремонт Дачи Подсветка башенных кранов в Москве!

Узнать больше



13 фото

Площадь: 10 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Участок 10,15 сотки в коттеджном поселке Изумрудный, расположенный в экологически чистом месте. Свежий воздух, вокруг сохранил лесной массив. Подведена электроэнергия, центральное водоснабжение. Отличные подъездные пути, широкое шоссе. Кадастровый номер: 50:06:010301:1389. По всем вопросам звоните. Замечательное место для строительства дома в дачных черте города. На участке есть деревья. Участок с минимальным уклоном. На землю оформлено право собственности. Подходит под ипотеку. Оформлен ипотеку в залоге для Вас время в самостоятельном переадресации.

Квартиры в Москве. Ипотека. **ДОНСТРОЙ** 8 800 222 00 90

Первый взнос от **684 200 Р***

Узнать подробнее

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Надежность в Иркутске > Продажа > Продажа домов в Иркутской области > Иркутский район > Маркова рп > Игуменудный мкр

18 ноя, 11:40 11 просмотров, 0 за сегодня

2-этажный коттедж, 277,1 м²
Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Игуменудный микрорайон, ул. Кольчезая. На карте

Ипотека от 8,75%
Узнать решение

7 500 000 Р 27 066 Р/м²
В ипотеку за 19 949 Р/мес. +
Следить за изменениями цены
+7 983 400-69-90

СНЧ доставлены на объект, ведется монтаж.
Посмотреть, сколько, что напало это объявление на ЦИАН. Игнорировать этот пост/заяву

ИРГО: Селену21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
1255 объявлений

Арматура цена
Арматура от напалки. Оптимальная поставка. Была проложена в кладочный
Узнать больше



36 фото

Квартиры в Москве. Ипотека. **ДОНСТРОЙ** 8 800 222 00 90

Первый взнос от **684 200 Р***

Узнать подробнее

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Надежность в Иркутске > Продажа > Продажа домов в Иркутской области > Иркутский район > Маркова рп > Игуменудный мкр > улица Чернышевская

сегодня, 09:25 23 просмотра, 3 за сегодня

2-этажный коттедж, 260 м²
Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Игуменудный микрорайон, ул. Чернышевская, 15. На карте

Ипотека от 8,75%
Узнать решение

8 500 000 Р 32 692 Р/м²
В ипотеку за 19 922 Р/мес. +
Следить за изменениями цены
Возможна ипотека
+7 924 291-65-95

Посмотреть, сколько, что напало это объявление на ЦИАН. Игнорировать этот пост/заяву

Наличие сообщений

ИРГО: Екатерина Телешова
Приветую

Мостовой электрический опорный кран
Узнать больше



14 фото

Общая	Участок	Этажей в доме	Построен
260 м ²	11 сот.	2	2016

Продается шикарный коттедж в Игуменудном. На км Мельничной Пади. Дом выполнен из газобетона.

https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/136689807/

Внутренняя отделка бани – Выезд на замер бесплатно! Звоните!

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Квартиры Квартиры в новостройках Дома

Недвижимость в Иркутске > Продажа > Продажа домов в Иркутской области > Иркутский район > Маркова оп > сегодня, 09:24 > 2 просмотра, 2 за сегодня

2-этажный дом, 115 м²
Иркутская область, Иркутский район, Маркова оп, Изумрудный микрорайон. На карте

Ипотека от 8,75%
Узнать подробнее

3 300 000 Р 29 696 €/м²
В ипотеку за 25 982 €/мес.
Следить за изменением цены
+7 983 460-31-65
СМС доставлены не будут. Хотите
Помогите, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И получите ответ после проверки

ИПБО: Единый Центр Недвижимости
Агентство недвижимости
95 объявлений

ИПБО: ЖК Life Premium в Санкт-Петербурге
Получи в ипотеку при покупке квартиры – процент в подарок. Скидка 10% на покупку квартиры!
+7 812 210-79-19

Привлеките клиентов на сайте недвижимости - Платформа. Легко до 30.11.2023. Подробности на сайте недвижимости. Прямые продажи. Удобные условия. Звоните!

Рекламная Дилемма: Black Friday в РОЛЬФ Lexus
Узнать больше

Общая площадь: 115 м²
Участок: 5 сот.
Этажей в доме: 2

Дом 115м2 мансардного типа, площадь первого этажа 60м2, второй этаж 55м2, свободная планировка, панорамные окна во двор, участок 5 соток, все коммуникации городские, центральная канализация и водоснабжение

Узнайте больше

https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/135260957/

Квартиры в Москве. Ипотека. Первый взнос от 681 200 Р*
Узнать подробнее ДОНСТРОЙ 8 800 222 00 90

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Квартиры Квартиры в новостройках Дома

Недвижимость в Иркутске > Продажа > Продажа домов в Иркутской области > Иркутский район > Маркова оп > Березовый пер > улица Пригородная > сегодня, 10:31 > 324 просмотра, 6 за сегодня

2-этажный коттедж, 110 м²
Иркутская область, Иркутский район, Маркова оп, Березовый микрорайон, ул. Пригородная, 1. На карте

Ипотека от 8,75%
Узнать подробнее

3 200 000 Р 29 091 €/м²
В ипотеку за 25 194 €/мес.
Следить за изменением цены
Возможна ипотека
+7 924 291-65-95
Помогите, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И получите ответ после проверки

ИПБО: Екатерина Телешева
Продавец

ИПБО: ЖК Life Premium в Санкт-Петербурге
Получи в ипотеку при покупке квартиры – процент в подарок. Скидка 10% на покупку квартиры!
+7 812 210-79-19

Привлеките клиентов на сайте недвижимости - Платформа. Легко до 30.11.2023. Подробности на сайте недвижимости. Прямые продажи. Удобные условия. Звоните!

Рекламная Дилемма: Аренда башенных кранов! Звоните!
Узнать больше

Общая площадь: 110 м²
Участок: 2 сот.
Тип дома: Газобетонный блок
Этажей в доме: 2

Продается Таунхаус в КП Жемчужный. Находится в 3 км от города. Дом выполнен из газобетона. Удобное

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

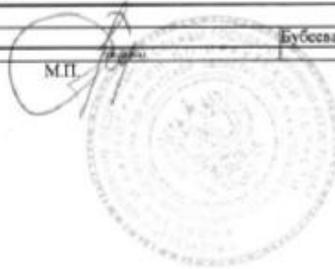
Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

(об объекте недвижимости)	
Лист № _____	Раздел 1
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	38:06:010301:613
Номер кадастрового квартала:	38:06:010301
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 12808
Адрес:	Иркутская область, р-н Иркутский, п Изумрудный, ул Спортивная, д 28
Площадь, м²:	322,4
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1997
Кадастровая стоимость, руб.:	3302152,98
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	38:06:010301:6
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Бубева С. И.
<small>Подпись вышестоящего должностного лица</small>	<small>Подпись (подпись)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(по объекту недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
26.12.2017		38-06-010301-613	
Кадастровый номер:		38-06-010301-613	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 38-06-010301-613-38/001/2017-4 от 26.12.2017	
3. Документ-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 01.12.2017 №УН1-ДКП-К-145-145	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.12.2017	
	номер государственной регистрации:	38-06-010301-613-38/001/2017-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.11.2010 по 31.08.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 7723625776	
4. 4.1.1.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление" от 15.10.2010, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 16.11.2010, № 1976-94172492; Изменения и дополнения №1 от 10.03.2011 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 17.03.2011, №1976-94172492-1; Изменения и дополнения №2 от 10.12.2012 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 22.01.2013, №1976-94172492-2; Изменения и дополнения №3 от 25.07.2014 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 15.08.2014, №1976-94172492-3; Изменения и дополнения №4 от 23.09.2015 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 22.10.2015, №1976-94172492-4	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Бубеев С. И.	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
26.12.2017			
Кадастровый номер:	38:06:010301:6		
Номер кадастрового квартала:	38:06:010301		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2001		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Изумрудный, ул. Спортивная, 28		
Площадь:	900 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	96795		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	38:06:010301:613		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельца инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1"		
СПЕЦИАЛЬСТ 1 РАЗРЯДА		Алехина Н. А.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

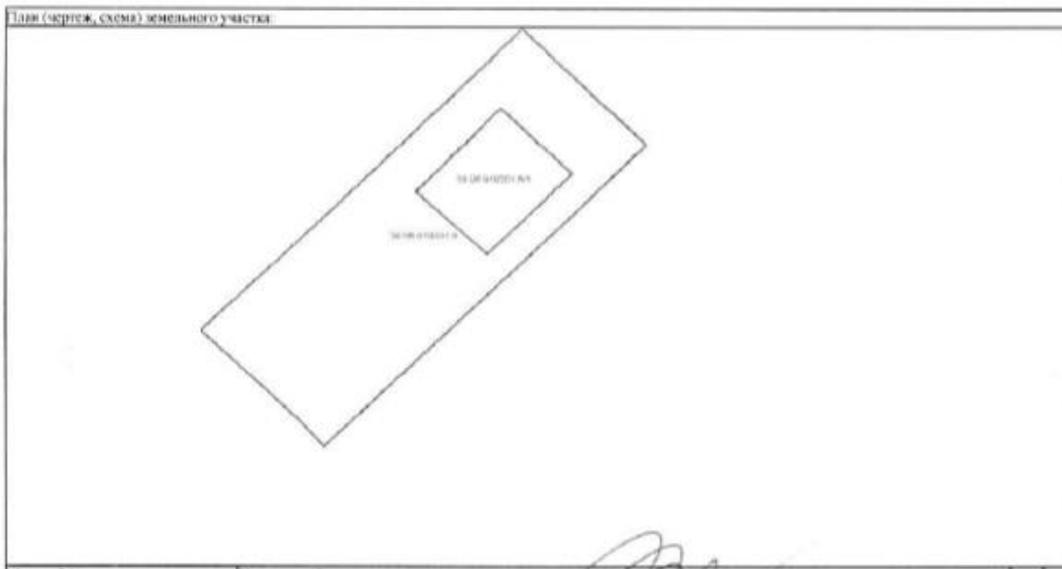
Земельный участок		(№ объекта недвижимости)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :
26.12.2017		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	38:06:010301:6	
1. Правобладатель (правообладатели):	1.1. Владельцем инвестиционных паев - владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 38/06/010301/6-38/001/2017-4 от 26.12.2017	
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 01.12.2017 №УН1-ДКП-К-145-145	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	26.12.2017	
номер государственной регистрации:	38/06/010301/6-38/001/2017-5	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 16.11.2010 по 31.08.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 7723625776	
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Надежное управление" от 15.10.2010, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 16.11.2010, №1976-94172492-2; Изменения и дополнения №4 от 23.09.2015 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 22.10.2015, №1976-94172492-4; Изменения и дополнения №3 от 25.07.2014 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.08.2014, №1976-94172492-3; Изменения и дополнения №2 от 10.12.2012 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 22.01.2013, №1976-94172492-2; Изменения и дополнения №1 от 10.03.2011 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 17.03.2011, №1976-94172492-1	
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЯРДА		
		Алмасова В. А.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
26.12.2017			
Кадастровый номер:		38:06:010301:6	



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА	Иванов И. И.	Александр В. А.
----------------------	--------------	-----------------



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (малышка до государственного земельного кадастра)
 иркутск 2004 г № 44/04-4-101146

В. 1

1	Кадастровый номер	38:06:010301:0006	2	Лист №	1	3	Всего листов	4
4	Предельные номера		6					
5	Наименование участка	Земельное использование (земельца/лице)						
7	Местонахождение	Иркутская обл.; Иркутский, п.Иркутский, ул.Орнитная, 28						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенной местности	Земли для размещения, размещения, строительства, инфраструктуры, связи, радиоэлектронной, телекоммуникационной, информационных, земель для обеспечения космической деятельности, земель оборонного, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Разрешенное использование /назначение/	Под жилое застройку (близингу/дальнюю)						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/							
11	Проезд:	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:	
	900 кв.м		23625 руб					
15	Сведения о правах	Находящаяся в собственности. Иогансон Борис Сергеевич. Паспорт гражданина РФ № 100370 серия 25.03 от 18.05.2002. выдан Кировским РОУД г.Иркутск						
16	Особые отметки:	План изготовлен в 3 (трех) экземплярах, выданы одинаково юридическому лицу. Плановый земельный участок соответствует материалам межевания						
17	Цель предоставления выписки	В соответствии с заявлением для совершения сделки						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документа в ОКУ:	У-2001-4-1037				
		18.2	Номера образовательно-участков:					
		18.3	Номера индивидуализирующих участков:					

Назначение отдела по Иркутскому району ФГУ ЭКП по Иркутской области
 Демидов



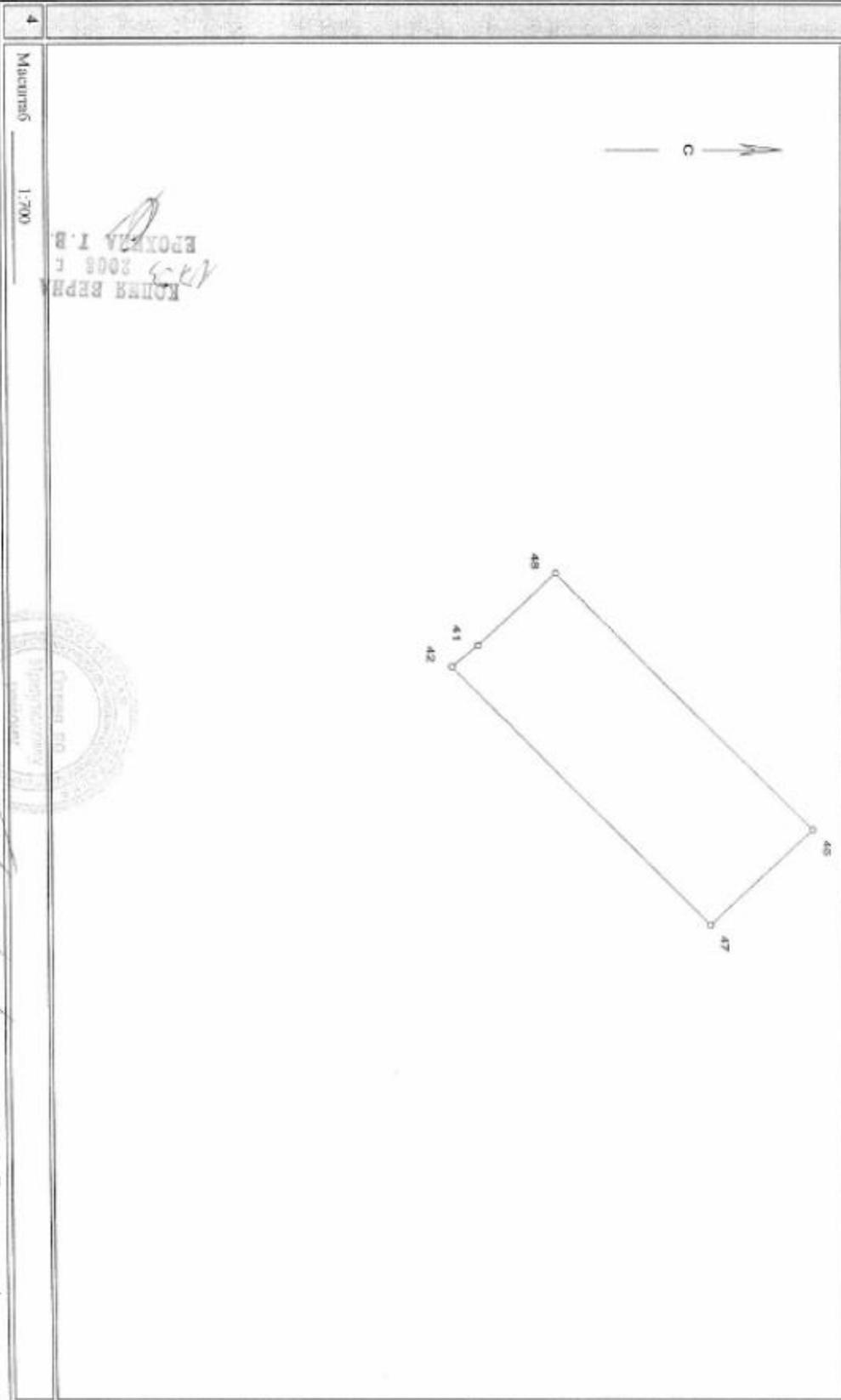
Пиганова Н.А.
 Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (включен: государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 38-06-010301-0006

2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



Начальник отдела по Иркутскому району ФГУ ЭКП по Иркутской области
 Довикова
 М.П.
 Подпись, дата
 Н. А. Лизанов
 Фамилия И.О.

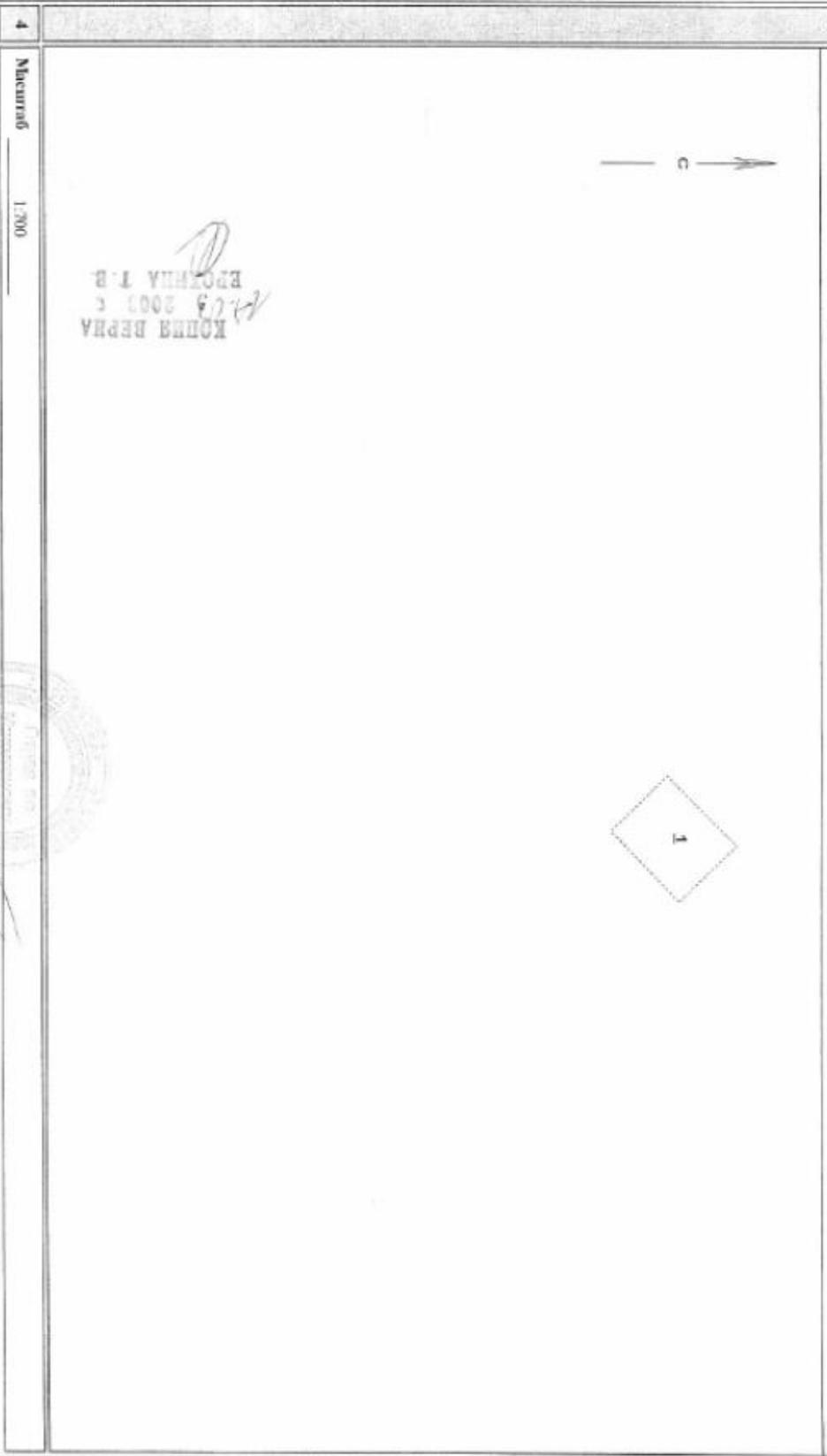
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (общее государственное земельное кадастровое)

В.4

2 Лист № 4

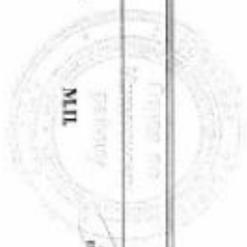
1 Кадастровый номер 38:06:010301:0006

3 План (середн. схем) границ земельного участка Учетный кадастровый номер /1



4 Масштаб 1:200

Начальник отдела по Иркутскому району ФГУ ЗАК по Иркутской области
 Должность _____
 М.П. _____
 07.04.2004 /Гризанов Н.А./
 Фамилия И.О.



ПЛАН УЧАСТКА

B-2001-1-2072

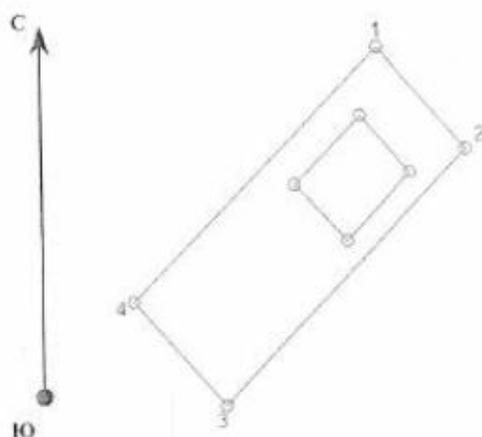
38:06:010301:0006

Иркутская область, Иркутский район Марковский поселковый округ
п. Изумрудный, ул. Спортивная, № 28.

Общая площадь: 900 кв. м.

Основное назначение земель: *Земли поселений.*
Цель предоставления участка: *Для индивидуального жилищного строительства.*
Ограничения в использовании земель: *Ограничений в использовании земель нет.*
Обременения правами других лиц: *Участок не обременён правами других лиц.*

Масштаб 1: 1000



Описание смежеств:

- От 1 до 2 - земли общего пользования.
- От 2 до 3 - земли ус. № 30 по ул. Спортивная.
- От 3 до 4 - земли ус. № 35 по ул. Центральная.
- От 4 до 1 - земли ус. № 26 по ул. Спортивная.



По состоянию на 22.01.2002г. изменений в плане нет.
Руководитель комитета *Лесникий В.Е.*

№ угла	X	Y	Дир. Угол	Сторона
1			136 08 52.7	18.60
2			226 08 51.4	48.37
3			316 08 52.7	18.60
4			46 08 51.4	48.37
1				

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству
Иркутского района

Лесникий В.Е.

14 декабря 2001 г.

План составлен по материалам полевых измерений, выполненных геодезистом Лысенко В.С.

Составила: *Коровина Е.В.*

Коровина Е.В.

14 декабря 2001 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113

28.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » февраля 20 21 г.

ОО «Обикс», Москва, 2017 г., «Б». Выпуск № 02-05-03/03 ФНС РФ. ТЗ М 741. Тел.: (880) 796-47-45, www.obiks.ru



**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Круглов Николай Терентьевич			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	19 500 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,065%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» июня 2018 г.	по «17» июня 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4

От имени Страховщика:

М.П.  Д.Г. Пудан /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R3324

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»**

Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8, стр.1

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия	
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,044 % от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2018 г.	по «01» сентября 2019 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


 Д.Г. Иудан/

М.П. Для страховых документов

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 22 августа 2018г.

Пронумеровано, пронумеровано

Всего 31 Листов

Ген. Директор Служки Д.Е.

