



ИО-0316-35

Отчет об оценке

недвижимого имущества, указанного в
Приложении № 2 к Договору об оказании
услуг по оценке рыночной стоимости
имущества от «17» марта 2016 года
№ 2016-567/37

Дата оценки	17 марта 2016 г.
Дата составления отчета	04 апреля 2016 г.
Заказчик	АО Банк «РСКБ»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Корнеева Екатерина Александровна

Представителю конкурсного управляющего
государственной корпорации «Агентство по
страхованию вкладов» АО Банк «РСКБ»
г-ну Хамчичу М. А.

Сопроводительное письмо к Отчету ИО-0316-35

Уважаемый Максим Александрович!

В соответствии с Договором об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-567/37 от 17 марта 2016 года, ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка недвижимого имущества, указанного в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «17» марта 2016 года № 2016-567/37 (квартиры, общей площадью 22,6 кв. м, кадастровый номер: 38:36:000026:10671, расположенной по адресу: г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 28/6, кв. 25, в дальнейшем – Объект оценки).

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений. Результаты оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению, утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), № 298 «Цели оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), № 299 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков «Оценка недвижимости», утвержденными Решением Совета СРО СМАО, с изм. и доп. (Протокол № 2015/07/09 от 09.07.2015 г.).

При оценке Оценщик исходил из того обстоятельства, что оцениваемые имущественные права на дату проведения оценки не заложены и не обременены долговыми обязательствами. Оценщиком не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и юридических прав на оцениваемое имущество.

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого актива, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения стоимости, описание этапов проведенного анализа, обоснование полученных результатов. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению:

Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, по состоянию на 17 марта 2016 года составляет:

1 310 000 (Один миллион триста десять тысяч) рублей (НДС не облагается).

В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождается от обложения налогом на добавленную стоимость.

Обращаем Ваше внимание на то, что согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.



Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
1.5. Источники информации (перечень использованных при проведении оценки данных)9	9
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
2.1. Нормативное регулирование оценочной деятельности	10
2.2. Используемая терминология	10
2.3. Последовательность определения стоимости	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Состав объекта оценки	14
3.2. Юридическое описание объекта	14
3.3. Описание местоположения объекта оценки	15
3.4. Описание объекта оценки	19
3.5. Фотографии объекта оценки	21
3.6. Выводы по результатам описания Объекта оценки	24
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	25
4.1. Краткий обзор макроэкономической ситуации и анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемого объекта	25
4.2. Социально-экономическая ситуация в Иркутской области и анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе на рынок оцениваемого объекта	27
4.3. Вторичный рынок квартир (определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект)	28
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому принадлежит Объект оценки	28
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
4.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте Объекта оценки	34
4.4. Результаты анализа рыночной ситуации	34
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
5.1. Общие положения	36
5.2. Анализ вариантов использования условно свободного участка	36
5.3. Анализ вариантов использования участка с существующей застройкой	36
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	38
6.1. Описание существующих подходов к оценке	38
6.2. Оценка на основе сравнительного подхода	41
6.3. Оценка на основе доходного подхода (отказ от использования)	50
6.4. Оценка на основе затратного подхода (отказ от использования)	50
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	51
РАЗДЕЛ 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА	52
РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	53
ПРИЛОЖЕНИЯ	54
Приложение 1. Задание на оценку	55
Приложение 2. Документы оценщика	57
Приложение 3. Листинги с предложениями объектов аналогов	69
Приложение 4. Документы, предоставленные заказчиком	87

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Данный раздел приводится в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), обязательным к применению, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299, а также Стандартами и Правилами СМАО «Оценка недвижимости», утвержденными Советом директоров Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

Таблица № 1. Основные факты и выводы

№ п/п	Показатель	Характеристика	
1	Сведения согласно ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.)		
1.1	Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-567/37 от 17 марта 2016 года между АО Банк «РСКБ» и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	
1.2	Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0316-35 от 04 апреля 2016 г.	
2	Сведения согласно ст. 8е ФСО № 3 (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 299 в действ. ред.)		
2.1	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объектом оценки, согласно Заданию на оценку (Приложению № 1 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-567/37 от 17 марта 2016 года), является: недвижимое имущество, указанное в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «17» марта 2016 года № 2016-567/37 (квартира, общей площадью 22,6 кв. м, кадастровый номер: 38:36:000026:10671, расположенная по адресу: г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 28/6, кв. 25) Назначение объекта оценки - жилая квартира	
2.2	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	Не применялся
		Сравнительный подход	1 311 569 руб. (НДС не облагается)
		Доходный подход	Не применялся
2.3	Итоговая величина стоимости Объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, по состоянию на 17 марта 2016 года составляет: 1 310 000 (Один миллион триста десять тысяч) рублей (НДС не облагается).	
2.4	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки - для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.	
3	Сведения согласно п. 5.2.5. СП оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства СМАО в действ. ред.)		
3.1	Сведения о потенциальных пользователях отчета	АО Банк «РСКБ»	
3.2	Сведения о правообладателях Объекта оценки	Право собственности. Правообладатель: АО БАНК «РСКБ» Юридический адрес: 119002, г. Москва, Денежный переулок, д. 7, корп. 2. ОГРН 1027739435646 от 23.10.2002 г.	
3.3	Сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки	Зарегистрированное право: собственность. Оцениваемое право: соответствует зарегистрированному праву. Обременения имущественных прав: не зарегистрированы	
3.4	Дата осмотра Объекта оценки	Не проводился (см. п. 4.7 таблицы 1.1)	
3.5	Период проведения оценки	с 17 марта 2016 г. по 04 апреля 2016 г.	
3.6	Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) Объекта оценки	17 марта 2016 г.	
3.7	Вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, признанный наиболее эффективным	Использование по назначению в качестве жилого помещения.	
4	Сведения согласно п. 5.2.5. СП оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства СМАО в действ. ред.) Дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения Заказчика оценки и иных Пользователей Отчета		
4.1	Реквизиты Заказчика	АО БАНК «РСКБ» Юридический адрес: 119002, г. Москва, Денежный переулок, д. 7, корп. 2. ОГРН 1027739435646 от 23.10.2002 г.	

№ п/п	Показатель	Характеристика
4.2	Реквизиты Исполнителя	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 г. Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 109, литер В, корп.3, офис 2.1. Фактический адрес: 191180, Санкт-Петербург Загородный пр., д.27/21, оф. 13
4.3	ФИО оценщика (ов), выполнявших оценку, и привлекаемых к работам специалистов	Оценщик: Корнеева Екатерина Александровна Привлекаемые специалисты: Оценщик – Горбачевская Марина Александровна
4.4	Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.
4.5	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
4.6	Среднерыночный срок экспозиции, срок вынужденной реализации степень ликвидности	Среднерыночный срок экспозиции - 90 дней, Степень ликвидности «средняя»
4.7	Основные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	На дату оценки Заказчиком были предоставлены Свидетельство о государственной регистрации права (без серии и №) от 31.12.2015 г., запись регистрации № 38-38/001-38/001/048/2015-4670/4 и Справка об отсутствии обременений б/н от 23.03.2016 года. Поэтому технические параметры Объекта оценки, в т.ч. описание, проводилось Оценщиком согласно предоставленному Заказчиком Отчету об оценке рыночной стоимости квартиры № 301/13 от 13.06.2013 г., который был предоставлен в распоряжение Оценщика, и выполнен ООО «Прайс Хаус ТВ`с» по состоянию на 13.06.2013 года. Визуальный осмотр Оценщиком не проводился, поскольку Заказчиком не были предоставлены условия для фотофиксации Объекта оценки по состоянию на 17.03.2016 года. Оценка проводится в предположении, что состояние объекта не изменилось с даты проведения осмотра в рамках оценки Объекта оценки, выполненной ООО «Прайс Хаус ТВ`с» по состоянию на 13.06.2013 г. (Отчет об оценке № 301/13 от 13.06.2013 г.). В настоящем Отчете приведены фотографии из отчета ООО «Прайс Хаус ТВ`с». Оценщик не несет ответственности за изменение технического состояния и объемно-планировочных характеристик оцениваемой квартиры в период с 13.06.2013 г. до 17.03.2016 г. (даты оценки). Оценка проводится в допущении актуальности на дату оценки и достоверности сведений об обременениях, предоставленных Заказчиком (Справка б/н от 23.03.2016 г.).

1.2. Задание на оценку

Далее приводится Задание на оценку в соответствии с Приложением № 1 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-567/37 от 17 марта 2016 года.

Задание на оценку

Заказчик: Акционерное общество «Республиканский социальный коммерческий банк».

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ».

Объект оценки: недвижимое имущество, указанное в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «17» марта 2016 года № 2016-567/37.

Имущественные права на объект оценки:

Право собственности

Правообладатель АО БАНК «РСКБ»

ОГРН 1027739435646 от 23.10.2002 г. (свидетельство о государственной регистрации права от 31.12.2015 № 38/38/001-38/001/048/2015-4670/4).

Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Вид оценки: рыночная стоимость.

Дата оценки: «17» марта 2016 года.

Срок проведения оценки: «17» марта 2016 года – «04» апреля 2016 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: на усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке).

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Данный раздел приводится в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), обязательным к применению, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 299.

Таблица № 2. Сведения о Заказчике - юридическом лице

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество (АО)
Полное наименование	Акционерное общество «Республиканский социальный коммерческий банк»
Сокращенное наименование	АО БАНК «РСКБ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1027739435646 от 23.10.2002 г.
Место нахождения	119002, г. Москва, Денежный переулок, д. 7, корп. 2

Таблица № 3. Сведения об оценщике

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Ф.И.О. оценщика	Корнеева Екатерина Александровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков № 2744 от 24 октября 2008 года выдано Корнеевой Екатерине Александровне
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 161599 от 12.06.2003 г., рег. № 110, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации от 26.04.2005 г., рег. № 474 по программе «Оценочная деятельность», Международная академия оценки и консалтинга (г. Москва).</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, от 28.02.2008 г., рег. № 2032.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации от 10.06.2011 г., рег. № 800 по программе «Оценочная деятельность», Южный институт менеджмента.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», Московский государственный институт геодезии и картографии, г. Москва, рег. № 036-2-12 от 10.02.2012 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», Частное образовательное учреждение высшего образования Южный институт менеджмента, г. Краснодар, рег. № 5349 от 14.04.2015 г.</p> <p>Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000116-001 в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков, выдан на основании протокола от 19.09.2013 г. № 0130 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» (№ Р/91 от 15 августа 2013 г.).</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-191-033387/15 от 25 мая 2015 года, ОСАО «ИНГОССТРАХ». Срок действия полиса страхования: с 31 мая 2015 г. по 30 мая 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	13 лет (с 2002 года). Оценщик I категории
Место нахождения Оценщика	По месту нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: 191180, Санкт-Петербург Загородный пр., д.27/21, оф. 13
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Ф.И.О. оценщика	Горбачевская Марина Александровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация оценщиков: Некоммерческое партнерство «Сообщество профессионалов оценки», Адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233.

Показатель	Характеристика
оценщиков	Свидетельство о членстве: № 0309 от 20 ноября 2009 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 251176, выдан ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский институт внешнеэкономических связей, экономики и права» 16.04.2009. Свидетельство о повышении квалификации № 0552, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» период обучения с 14.09.2012 по 01.10.2012
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис СПФ/15/Гооц № 100017 от 11.06.2015, ООО Русское страховое общество «Евроинс». Срок действия полиса страхования: с 25.06.2015 по 24.12.2016. Страховая сумма 3 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	6 лет (с 2009 года). Оценщик I категории
Степень участия в проведении работы	Аналитические исследования рынка, оформление отчета. Необходимость привлечения обусловлена оптимизацией рабочего времени Оценщика, ограниченного сроками проведения оценки согласно Договору на оценку
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с Ограниченной Ответственностью
Полное наименование	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11.12.2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 109, литер В, корп.3, офис 2.1. Фактический адрес: 191180, Санкт-Петербург Загородный пр., д.27/21, оф. 13
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования гражданской ответственности от 16.06.2014 г. к договору страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-067187/13 от 12 сентября 2013 г., выдан ОСАО «ИНГОССТРАХ». Срок действия договора страхования: с 01 февраля 2016 г. по 31 января 2019 г. Страховая сумма 500 000 000 руб.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» является членом СРО СМАО, свидетельство № 1220 от 30 июня 2009 г.
Сведения о соответствии требованиям законодательства к юридическим лицам, оказывающим услуги по оценке	Сертификат № 0005 от 28.09.2009 г. о соответствии требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 17.07.09 с изм. от 18.07.09), выданный СМАО, подтверждает факт соответствия ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» требованиям к юридическому лицу, оказывающему услуги по оценке.

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.

2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.

4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.

5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

Особые допущения

8. На дату оценки Заказчиком были предоставлены Свидетельство о государственной регистрации права (без серии и №) от 31.12.2015 г., запись регистрации № 38-38/001-38/001/048/2015-4670/4 и Справка об отсутствии обременений б/н от 23.03.2016 года. Поэтому технические параметры Объекта оценки, в т.ч. описание, проводилось Оценщиком согласно предоставленному Заказчиком Отчету об оценке рыночной стоимости квартиры № 301/13 от 13.06.2013 г., который был предоставлен в распоряжение Оценщика, и выполнен ООО «Прайс Хаус ТВ`с» по состоянию на 13.06.2013 года.

9. Визуальный осмотр Оценщиком не проводился, поскольку Заказчиком не были предоставлены условия для фотофиксации Объекта оценки по состоянию на 17.03.2016 года. Оценка проводится в предположении, что состояние объекта не изменилось с даты проведения осмотра в рамках оценки Объекта оценки, выполненной ООО «Прайс Хаус ТВ`с» по состоянию на 13.06.2013 г. (Отчет об оценке № 301/13 от 13.06.2013 г.). В настоящем Отчете приведены фотографии из отчета ООО «Прайс Хаус ТВ`с». Оценщик не несет ответственности за изменение технического состояния и объемно-планировочных характеристик оцениваемой квартиры в период с 13.06.2013 г. до 17.03.2016 г. (даты оценки).

10. Оценка проводится в допущении актуальности на дату оценки и достоверности сведений об обременениях, предоставленных Заказчиком (Справка б/н от 23.03.2016 г.).

Раскрытие событий после даты оценки

В соответствии с п. 8 ФСО № 1, информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

В настоящем Отчете не использовалась информация о событиях, произошедших после даты оценки.

1.5. Источники информации (перечень использованных при проведении оценки данных)

Перечень документов, предоставленных Заказчиков, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права (без серии и №) от 31.12.2015 г., запись регистрации № 38-38/001-38/001/048/2015-4670/4;
- Справка об отсутствии обременений б/н от 23.03.2016 года;
- Отчет об оценке рыночной стоимости квартиры, выполненный ООО «Прайс Хаус ТВ`с» по состоянию на 13.06.2013 года (находится в архиве Оценщика).

Копии документов приведены в Приложении № 4 к данному отчету.

Иные источники информации:

- Макроэкономический анализ:
 - Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января 2016 года» (дата материала февраль 2016 г.) // Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации. – URL: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/4edb3dd0-b380-43b1-80b0-76ac292483c0/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=4edb3dd0-b380-43b1-80b0-76ac292483c0>
- Региональный анализ:
 - Социально-экономическое положение Иркутской области в феврале 2016 года// Интернет-сайт Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Иркутской области // http://irkutskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/irkutskstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/ (дата материала 18.03.2016 года – не рассматривается как использование информации о событиях, произошедших после даты оценки, т. к. в материале описываются события до даты оценки)
- Анализ рынка жилой недвижимости Иркутска:
 - Описание местоположения объекта оценки составлено на основании материалов Официального сайта Администрации г. Иркутска // <http://admirk.ru/Pages/abouttown.aspx>.
 - Сайт duma11.ru — частного проекта, созданного группой специалистов в области избирательных технологий и новейшей истории РФ // http://duma11.ru/spis_karty.php3.
 - Сайт Застройщика ЖК «Пик любви» <http://www.nwirk.ru/about/my-postroili/pik-lyubvi>.
 - Сайт «Иркутск.ru» — «Текущая стоимость квартир в Иркутске на вторичном рынке недвижимости» <http://ir-kutsk.ru/ceny-na-kvartiry/> (без указания авторства).
 - Сайт «RealtyVision - Недвижимость Иркутска» — «Цены на жилую недвижимость Иркутска в марте 2016 года» <http://www.realtyvision.ru/analytics/2215/> (без указания авторства).

Ссылки на использованную информацию приводятся в тексте данного отчета.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Данный раздел приводится в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательным к применению, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 299.

Кроме того, в соответствии со **Стандартами и Правилами СМАО «Оценка недвижимости»**, в отчете должны быть рассмотрены основные положения об оценке.

2.1. Нормативное регулирование оценочной деятельности

Рыночная стоимость определялась на основании:

- Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями), являющегося основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ;
- Федеральных стандартов оценки: Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действ. ред.);
- Стандартов и Правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков «СМАО» (сокращенное наименование – СМАО), утв. Решением Совета Партнерства СМАО от 15.08.2008 г. (с изм. и доп. от 09.07.2015 г. Протокол № 2015/07/09).

Использование Стандартов и Правил СМАО обусловлено наличием в штате Исполнителя специалистов, являющихся членами СМАО. Стандарты и Правила оценочной деятельности СМАО действуют в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями) является основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

2.2. Используемая терминология

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также используемым Федеральным стандартам оценки (ФСО).

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Согласно **статье 5** Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» (с изм. и доп.) к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);

- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость), в соответствии с ГК РФ, относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ **рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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.

Ликвидационная стоимость - в соответствии с ФСО № 2 – это 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 условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости — стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО № 1:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

2.3. Последовательность определения стоимости

Процедура оценки стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку – на данном этапе было получено задание на оценку, определяющее объект оценки и имущественные права на него, цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения, вид стоимости, дату оценки, срок проведения оценки, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки – на данном этапе был проведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны были быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимости объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимостей объекта оценки.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов – для определения стоимости объекта были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки – на данном этапе было проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки – на данном этапе были определены факторы, влияющие на различия в рыночной и ликвидационной стоимости, проведен анализ рисков, характерных для процедуры продажи имущества в условиях ограниченного срока экспозиции, приведено обоснование среднерыночного срока экспозиции, и определен размер ликвидационной скидки. Ликвидационная стоимость определялась путем применения ликвидационной скидки к рыночной стоимости объекта оценки.

Заключительным этапом процедуры оценки рыночной стоимости объекта оценки является **составление отчета об оценке** – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем отчете.

Структура настоящего отчета сформирована в соответствии с действующими законами и нормативными документами, а именно:

1. **Федеральный закон** «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в действующей редакции).
2. **Федеральный стандарт оценки № 3** «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3).
3. **Федеральный стандарт оценки № 7** «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
4. **Стандартами и Правилами СМАО** «Оценка недвижимости».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ содержит общие требования к содержанию отчета об оценке (ст. 11 ФЗ № 135). Указаний на структуру отчета в Федеральном законе № 135-ФЗ не содержится.

ФСО № 3 утверждает вне зависимости от вида объекта оценки обязательные к размещению в тексте отчета разделы и их содержание (п. 8 ФСО № 3).

ФСО № 7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

В Стандартах и Правилах СМАО приведенный перечень обязательных частей отчета является условным, оценщик группирует информацию в отчете в соответствии с логикой проведенной оценки и изложения результатов анализа и расчетов. В комментариях по содержанию частей отчета Стандартами и Правилами СМАО приводятся не императивы, а рекомендации.

Таким образом, структура отчета об оценке в первую очередь соответствует ФСО № 3 и ФСО № 7 в части наличия и содержания обязательных разделов; во вторую очередь – структуре, требуемой Стандартами и Правилами СМАО.

Раздел 3. Описание объекта оценки

В соответствии ФЗ-135, ФСО № 3 и Стандартами и Правилами СМАО, в отчете об оценке должен содержаться обязательный раздел «Описание объекта оценки». При этом согласно ФСО № 3, в описании объекта оценки должны присутствовать ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

3.1. Состав объекта оценки

В соответствии с Задаaniem на оценку Приложение № 1 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-567/37 от 17 марта 2016 года объектом оценки является недвижимое имущество, указанное в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «17» марта 2016 года № 2016-567/37.

Таблица № 4. Перечень Объектов оценки

№ п/п	Наименование объектов имущества	Балансовая стоимость, руб.
1	Квартира, общей площадью 22,6 кв. м, кадастровый номер: 38:36:000026:10671, расположенная по адресу: г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 28/6, кв. 25	1 125 000,00

3.2. Юридическое описание объекта

Таблица № 5. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Наименование показателя	Характеристика	Документ, устанавливающий характеристики объекта
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право собственности. Правообладатель: АО БАНК «РСКБ»	Свидетельство о государственной регистрации права (без серии и №) от 31.12.2015 г., запись регистрации № 38-38/001-38/001/048/2015-4670/4. Справка об обременениях б/н от 23.03.2016 года Задание на оценку к Договору на проведение оценки № 84-О/103/2016 от 03 марта 2016 года. Задание на оценку (Приложение № 1 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-567/37 от 17 марта 2016 года.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ¹	Не зарегистрировано	
Реквизиты собственника имущества (правообладателя)	Правообладатель: АО БАНК «РСКБ» Юридический адрес: 119002, г. Москва, Денежный переулок, д. 7, корп. 2. ОГРН 1027739435646 от 23.10.2002 г.	
Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с эти ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной «престижностью» владения объектом	Не относится к объектам культурного наследия	
Вид оцениваемых прав на объект оценки	Право собственности	
Назначение объекта оценки	Жилое (Квартира)	
Текущее использование объекта оценки	Квартира	
Балансовая стоимость	1 125 000,00 руб.	Данные Заказчика Задание на оценку (Приложение № 1 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-567/37 от 17 марта 2016 года)

Правовая экспертиза объекта оценки

Оценка производится для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Для подтверждения права собственности на Объект оценки Заказчиком предоставлена копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности (без серии и №) от 31.12.2015 г., запись регистрации № 38-38/001-38/001/048/2015-4670/4.

Обременение определяется как право на недвижимость, включающее право на залог, аренду,

¹ При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке - как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

сервитуты, ограничения, обязательства по договору, право удержания имущества, решение суда об аресте имущества, передачу прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость. В соответствии с предоставленной Справкой об обременениях № б/н от 23.03.2016 г. на недвижимое имущество, в отношении оцениваемого недвижимого имущества обременения (ограничения прав) отсутствуют.

Вывод:

Свободное обращение объекта оценки на рынке с учетом сделанных допущений является физически возможным и юридически допустимым – при отсутствии законодательных ограничений и наличии объекта в натуре. Таким образом, на основании изучения правоустанавливающих документов и ознакомления с объектом оценки, можно сделать вывод о пригодности объекта оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

3.3. Описание местоположения объекта оценки

Согласно принятому административно-территориальному делению, объект оценки расположен в г. Иркутске Иркутской области. Учитывая этот факт, далее приведены краткие описания г. Иркутска и локального местоположения объекта оценки.

Краткое описание г. Иркутска²

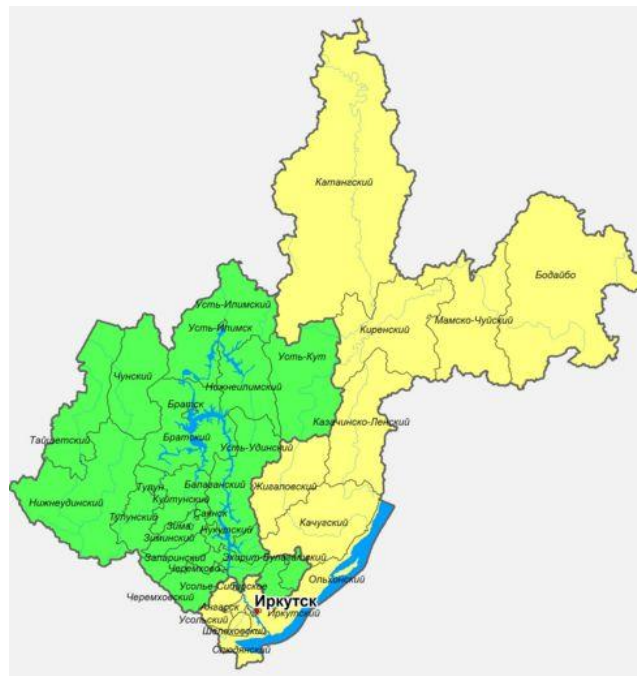


Рис. 1. Местоположение г. Иркутска на карте Иркутской области³

Иркутск — город в России, находится на расстоянии 5 042 км от Москвы. Административный центр Иркутской области и Иркутского района, образует Иркутский городской округ. Численность населения — 620 099 чел. (на 01.01.2015 г.), шестой по величине город Сибири. Общая площадь г. Иркутск – 277 квадратных километров.

Расположен в Восточной Сибири, на берегах Ангары, при впадении в нее р. Иркут (отсюда название города), в 66 км от Байкала.

Крупный научно-образовательный центр. Среди отраслей промышленности — авиастроение, гидроэнергетика и производство продуктов питания. Транспортный узел на Транссибирской магистрали и федеральной автодороге «Байкал».

Иркутск разделен на 4 административных округа (Правобережный, Октябрьский, Свердловский и Ленинский.). Округами города руководят назначаемые мэром председатели комитетов по управлению округами, которые одновременно являются заместителями мэра. Естественная граница между округами

² По материалам Официального сайта Администрации г. Иркутска // <http://admirk.ru/Pages/abouttown.aspx>

³ По материалам сайта duma11.ru — частного проекта, созданного группой специалистов в области избирательных технологий и новейшей истории РФ // http://duma11.ru/spis_karty.php3

проходит по рекам Ангаре, Иркуту и Ушаковке; граница Правобережного и Октябрьского округов проходит преимущественно по улицам.

Большой интерес для вложения инвестиций представляет рекреационный потенциал озера Байкал. Площадь пригодных для развития экологического туризма территорий достигает нескольких десятков тысяч квадратных километров. По прогнозным оценкам на побережье Байкала может ежегодно отдыхать до 2-х миллионов человек.

Иркутск – крупный промышленный центр Восточной Сибири. Промышленный профиль города разнообразен: производство транспортных средств, машин и оборудования, неметаллических минеральных продуктов, пищевых продуктов, химическое, текстильное и швейное производство, производство и распределение электроэнергии, газа и воды и др.

«Иркутскэнерго» — крупнейшая в России энергетическая компания: объединяет 3 гидроэлектростанции ангарского каскада мощностью 9 ГВт, тепловые электростанции мощностью 3,9 ГВт, а также угольные разрезы и теплосети области. Входит в группу Русал. Иркутская ГЭС вырабатывает 4,1 млрд кВт/ч в год. Компания «Востсибуголь» является крупнейшим производителем и поставщиком каменного и бурого угля в области из 6 угольных разрезов; входит в компанию «Иркутскэнерго».

Ведущее промышленное предприятие — Иркутский авиационный завод, давший название нынешней российской авиастроительной корпорации «Иркут». Завод изготавливает самолеты военной и гражданской авиации, в частности, экспортные боевые самолеты Су-30 и учебно-боевые Як-130. Производит компоненты для самолетов Airbus A320 и разворачивает производство российского аэробуса МС-21.

Иркутский завод тяжелого машиностроения изготавливает золотодобывающее, горно-обогатительное и металлургическое оборудование. В штате около 700 человек. Иркутский релейный завод — предприятие оборонно-промышленного комплекса, изготавливает коммутационную технику. В области производства строительных материалов действуют крупные компании Иркутский завод сборного железобетона и Иркутский керамический завод. «Иркутский завод дорожных машин» выпускает технику для ремонта дорожного покрытия, уборки снега.

Пищевая промышленность представлена Иркутским масложиркомбинатом, мясокомбинатом «Иркутский», «Иркутской мясной компанией» и Иркутским молокозаводом, Иркутским хлебозаводом, кондитерской фабрикой «Ангара», а также пивоварней «Пивоварня Хейнекен Байкал», филиала компании Хейнекен.

Через левый берег Ангары по городу проходит 4-полосная федеральная автодорога «Байкал» М53, М55, АНб Новосибирск — Чита. С правого берега уходят областные трассы Р418 на поселок Усть-Ордынский, по Александровскому тракту — на Усть-Уду, по Байкальскому тракту — на Листвянку. К западу в направлении Шелехова проходит обход Иркутска. До 2020 года планируется создание кольцевых автомобильных дорог внутри и за пределами города.

Через Иркутск проходит Транссибирская железнодорожная магистраль. Международный аэропорт Иркутска является важным пунктом промежуточной посадки на авиалиниях, соединяющих аэропорты Юго-Восточной Азии и Дальнего Востока с европейской частью России и со странами СНГ.

Транспортные переходы через Ангару проходят по плотине ГЭС и трем мостам — Глазковскому в центре, построенному по проекту московского архитектора И. Француза, а также Иннокентьевскому и Академическому. Железнодорожный мост проходит через реку Иркут. Действует несколько подземных пешеходных переходов и два надземных.

Речной транспорт по обеим сторонам плотины ГЭС на Ангаре, не имеющей шлюзов, представлен двумя речными вокзалами: вокзалом «Ракета» выше плотины для экскурсионных туров в сторону Байкала и речным вокзалом в центре города для сообщения по Ангаре ниже плотины. С июня по сентябрь регулярно курсируют пассажирские теплоходы на Братск и Большие Коты. От речного порта в предместье Марата Восточно-Сибирским речным пароходством осуществляются пассажирские перевозки по бассейну Байкала, а также грузоперевозки черемховского угля, леса и строительных материалов до Макарьева.

Общественный транспорт города представлен муниципальными предприятиями «Иркутскавтотранс» и трамвайно-троллейбусным «Иркутскгорэлектротранс», 235 частными перевозчиками. Помимо автовокзала имеется автостанция в удаленном микрорайоне Ново-Ленино. Действует 98 городских автобусных, одиннадцать троллейбусных и семь трамвайных маршрутов.

На территории города Иркутска действует 1 776 малых предприятий. Малые предприятия действуют во всех видах экономической деятельности. Среди них наибольший удельный вес занимают предприятия оптовой и розничной торговли, операции с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг, строительства. Активно развиваются малые предприятия обрабатывающих производств.

В городе насчитывается 21 высшее учебное заведение, в том числе 15 государственных; 35 учебных заведений среднего и 8 – начального профессионального образования; 126 дошкольных образовательных учреждений; 85 дневные общеобразовательные школы; 4 муниципальных вечерних (сменных) образовательных учреждения; 14 областных специальных (коррекционных) образовательных учреждений; 4 детских дома; 17 муниципальных учреждений дополнительного образования.

Большую сложность представляет решение экологических проблем города. Наблюдается загрязнение воздушного бассейна выбросами транспорта и промышленных объектов, актуальны проблемы очистки поверхностных стоков и водоемов, санитарной очистки города (удаления бытовых и промышленных отходов). Сложная экологическая обстановка является одним из факторов роста заболеваемости населения.

Рынок жилья в Иркутске - это динамичная, постоянно изменяющаяся среда. Рынок иркутской первичной недвижимости достаточно разнообразен. Здесь присутствуют и элитные дома, и жилье бюджетного уровня и другие. Новостройки в жилых комплексах Иркутска имеют очень широкие перспективы развития. Приобретение квартир в таких домах можно считать выгодной инвестицией в свое будущее, ведь жилой фонд старой застройки очень скоро придет в негодность, и жители станут массово искать альтернативные варианты.

Выводы:

- Иркутск – крупный промышленный центр Восточной Сибири;
- Рынок жилья в Иркутске - это динамичная, постоянно изменяющаяся среда, новостройки в жилых комплексах Иркутска имеют очень широкие перспективы развития.

Локальное расположение объекта оценки

Главной целью описания микрорайона является исследование и сбор информации, отражающей направления экономического развития, структурные изменения, которые могут повлиять на увеличение или уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Обозначение границ квартала, местоположения объекта оценки основывается на определении специалистами естественных и антропогенных факторов, влияющих на привлекательность и тенденции изменения той недвижимости, которая окружает исследуемый объект.

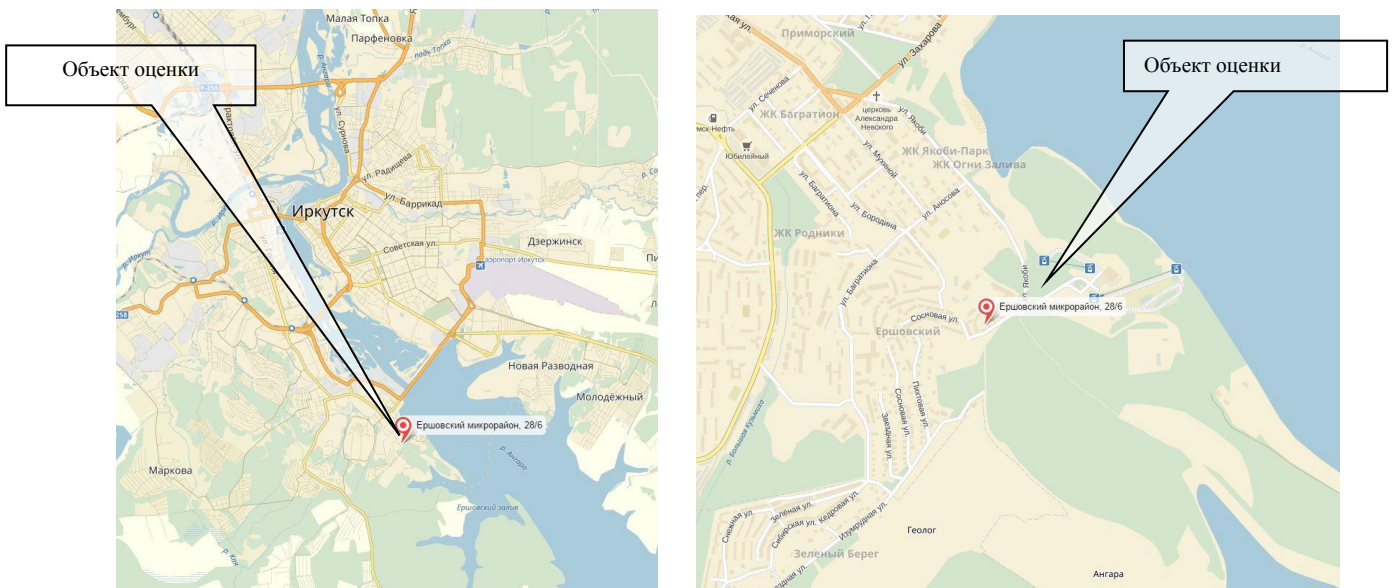


Рис. 2. Локальное месторасположение Объекта оценки



Рис. 3. Месторасположение Объекта оценки⁴

Объект оценки расположен в жилом комплексе «Пик любви»⁵ (в Свердловском районе) по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 28/6, кв. 25.

Жилой квартал «Пик любви» возведен в непосредственной близости от смотровой площадки на пике Ершовской горы. Преимущества жилого комплекса - вид на город и лесной массив, близость к общественному транспорту, объектам инфраструктуры, развлекательному центру Ерши. Жилой дом, в котором расположен Объект оценки, находится на расстоянии около 50 м от автобусной остановки «Институт времени», около 2,6 км от трассы Иркутск – Падь Мельничная и 11 км от Култукского тракта.

Данный квартал относится к жилью эконом-класса. Низкая стоимость и малая квадратура сделали квартиры доступными для большинства покупателей, а, следовательно, востребованными. Под строительство такого жилья выделяются большие земельные участки на окраинах г. Иркутска.

Все дома в комплексе построены по одной схеме – 3-, 4-этажные пеноблочные дома с гаражами и коммерческими помещениями в цокольном этаже (там, где позволял сделать рельеф местности).

Плюсы: близость Ершовского залива, чистый воздух и отличный вид на город и водоем.

Минусы: отдаленность от основных транспортных магистралей (около 2,6 км от трассы Иркутск – Падь Мельничная и 11 км от Култукского тракта), плотная застройка и, как следствие, нехватка парковочных мест и детских площадок. Отсутствие социальных объектов.

Микрорайон расположения оцениваемой квартиры представлен преимущественно жилой застройкой с включением коммерческих и социально-бытовых объектов (магазин «Слата»; магазин «Юбилейный»; магазин «SPAR»; кафе «Вкус неба»; школы № 4 и № 18, коррекционная школа № № 7; детсады № 176, № 62, № 58, № 123; Почта № 49; городская больница № 6; Областная клиническая больница; Колледж экономики, сервиса и туризма; Иркутский техникум транспорта и строительства; Театр народной драмы; Станция скоростного городского транспорта).

Выводы:

Оцениваемая квартира расположена по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 28/6, кв. 25.

Объект оценки располагается на расстоянии около 50 м от автобусной остановки «Институт

⁴ Данные официального сайта Застройщика ЖК «Пик любви» <http://www.nwirk.ru/about/my-postroili/pik-lyubvi>

⁵ Данные официального сайта Застройщика ЖК «Пик любви» <http://www.nwirk.ru/about/my-postroili/pik-lyubvi>; «Малоэтажное жилье в Иркутске», ООО «Правила строительства» март 2014 г., <http://www.psdом.ru/catalog/maloetazhnoe-zhile-v-irkutske>.

времени», около 2,6 км от трассы Иркутск – Падь Мельничная и 11 км от Култукского тракта.

Объект оценки расположен в Свердловском районе г. Иркутска, Ершовском мкр-не — на окраине г. Иркутска.

Микрорайон расположения оцениваемой квартиры представлен преимущественно жилой застройкой с включением коммерческих и социально-бытовых объектов (магазины, кафе, школы, детсады, больницы, колледж, техникум).

3.4. Описание объекта оценки

Описание Объекта оценки выполнено на основании следующих источников информации:

- Свидетельство о государственной регистрации права (без серии и №) от 31.12.2015 г., запись регистрации № 38-38/001-38/001/048/2015-4670/4;
- Отчет об оценке рыночной стоимости квартиры № 301/13 от 13.06.2013 г., который был предоставлен в распоряжение Оценщика, и выполнен ООО «Прайс Хаус ТВ`с» по состоянию на 13.06.2013 года.

Таблица № 6. Описание объекта оценки

Параметры	Характеристика
<i>Характеристика жилого дома:</i>	
Год постройки дома	2008
Год последнего капитального ремонта	Не проводился
Состояние жилого дома	Отличное
Этажность жилого дома	3 (с цокольным и мансардным этажами)
Материал стен дома	Пеноблоки
Группа капитальности жилого дома	н/д
Серия дома	н/д
Материал перекрытий	Железобетонные
Подземная автостоянка	Нет
Данные о состоянии подъезда	Отличное
Организаций быта, коммерческие площади на 1-м этаже жилого дома	Есть
<i>Наличие систем безопасности жилого дома:</i>	
Ограждение по периметру	Есть
Въездные ворота	Нет
Физическая охрана	Нет
Камеры видеонаблюдения	Нет
Домофон, кодовый замок	Есть
<i>Благоустройство и организация придомовой территории:</i>	
Озеленение	Есть
Уличное освещение	Есть
Подъездные пути	Есть
Автостоянка	Есть
Детская площадка	Есть
Спортивная площадка	Нет
<i>Объемно-планировочные характеристики и описание оцениваемой квартиры</i>	
Этаж расположения квартиры	2
Количество комнат	1
Общая площадь квартиры без учета площади лоджии и балкона, кв. м	22,6
Жилая площадь, кв. м	17,6
Площадь кухни, кв. м	2,7
Высота потолков, м	3,05
Наличие балкона/лоджии	Лоджия
Вид из окон	Во двор
Тип санузла	Совмещенный
Наличие отделки, состояние	Нормальное
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Нет
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует
<i>Инженерные коммуникации:</i>	
электроснабжение	+
газоснабжение	-
отопление	+
водоснабжение	+
канализация	+

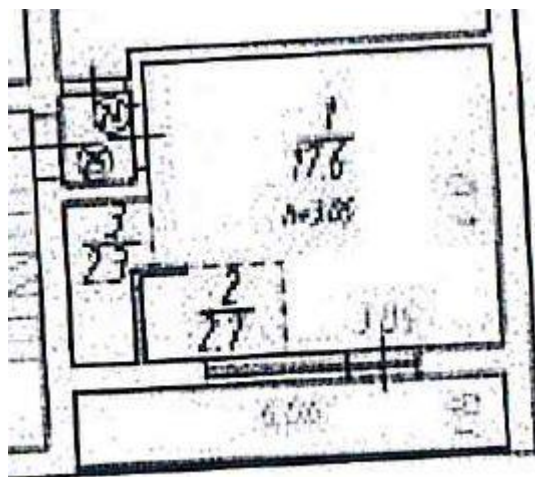


Рис. 4. План квартиры Объекта оценки

Поскольку на дату оценки в обзорах рынка жилой недвижимости Иркутска отсутствует классификация жилых помещений по тех. состоянию, то Оценщик ориентируется на классификацию развитого региона – СПб, т.к. основные показатели на рынке недвижимости схожи в регионах.

Оценка технического состояния помещения проведена в соответствии с классификацией состояния помещений, разработанной ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга⁶. Классификация приведена в разделе 4.3. Отчета об оценке. По результатам визуального осмотра, опираясь на указанную классификацию, Оценщик определил состояние квартиры как «Нормальное» (помещение в текущем состоянии пригодно к использованию по функциональному назначению).

В настоящее время квартира используется под жилую функцию.

Таблица № 7. Внутренняя отделка помещения Объекта оценки

Наименование части помещения	Характеристика внутренней отделки помещения				
	Потолок	Стены	Пол	Оконные заполнения	Дверные заполнения
Санузел	Побелка	Окраска	Керамическая плитка	В помещении нет окон	Входная дверь металлическая, внутренние – филленчатые
Комната	Побелка	Окраска	Линолеум	В помещении нет окон	
Коридор	Побелка	Окраска	Линолеум	В помещении нет окон	
Кухня	Побелка	Окраска	Линолеум	В помещении нет окон	

Физический износ здания

Нормами для жилых зданий установлено шесть групп капитальности:

Таблица № 8. Группы капитальности жилых зданий

Группа	Характеристика
I	каменные, особо капитальные; фундаменты каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные;
II	каменные, обыкновенные; фундаменты – каменные; стены - каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по стальным балкам;
III	каменные, облегченные; фундаменты — каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия — деревянные, железобетонные или каменные своды по стальным балкам;
IV	деревянные, рубленные и брусчатые, смешанные, сырцовые; фундаменты — ленточные бутовые; стены — рубленные, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные); перекрытия — деревянные;
V	сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые; фундаменты — на деревянных стульях или бутовых столбах; стены — каркасные, глинобитные и др.; перекрытия — деревянные;
VI	каркасно- камышитовые и прочие облегченные, нормативный срок эксплуатации 15 лет.

Здания первых трех групп капитальности относятся к опорному жилищному фонду с нормативным сроком эксплуатации 100—150 лет, здания последних трех групп капитальности — к неопорному жилищному фонду со сроком эксплуатации от 15 до 50 лет.

Объект оценки относится к I группе капитальности и соответственно средний срок эксплуатации составляет 125 лет.

⁶ ГУП ГУИОН, «Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», коллектив авторов ГУИОН.
<http://www.guion.spb.ru/userfiles/Модель%20стоимости%20права%20собственности%204%20квартал%202015%20г.pdf>

Физический износ в данном случае рассчитывается методом хронологического возраста.

Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{В_x}{В_{сс}} \times 100\%$$

где V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Расчет: $1/125 \times 100\% = 1\%$.

Физический износ здания равен 1%.

3.5. Фотографии объекта оценки

Визуальный осмотр Оценщиком не проводился, поскольку Заказчиком не были предоставлены условия для фотофиксации Объекта оценки по состоянию на 17.03.2016 года. Оценка проводится в предположении, что состояние объекта не изменилось с даты проведения осмотра в рамках оценки Объекта оценки, выполненной ООО «Прайс Хаус ТВ`с» по состоянию на 13.06.2013 г. (Отчет об оценке № 301/13 от 13.06.2013 г.). В настоящем Отчете приведены фотографии из отчета ООО «Прайс Хаус ТВ`с». Оценщик не несет ответственности за изменение технического состояния и объемно-планировочных характеристик оцениваемой квартиры в период с 13.06.2013 г. до 17.03.2016 г. (даты оценки).

Поэтому далее в Отчете Оценщик использует фотографии из отчета ООО «Прайс Хаус ТВ`с», а также данные сайта <https://maps.yandex.ru>.

Квартира, расположенная по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 28/6, кв. 25



Фото № 1. Внешний вид дома



Фото № 2. Дворовая территория

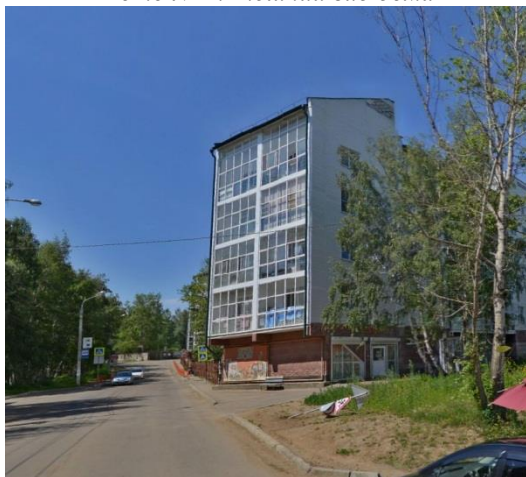


Фото № 3. Окружение объекта оценки
(<https://maps.yandex.ru>)

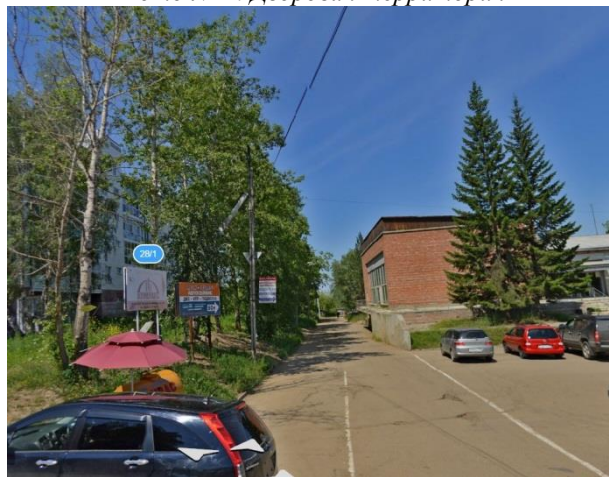


Фото № 4. Окружение объекта оценки
(<https://maps.yandex.ru>)

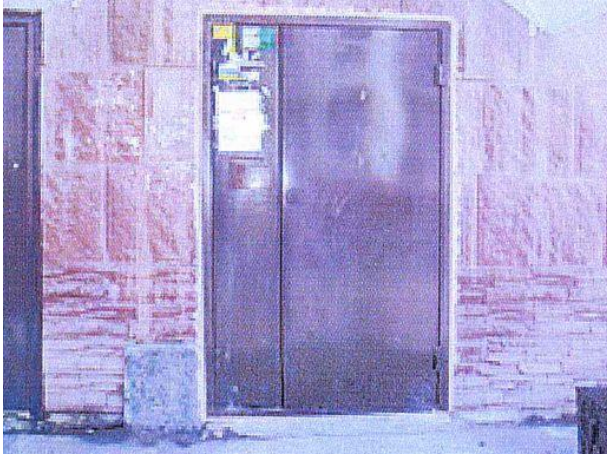


Фото № 5. Подъезд



Фото № 6. Окружение объекта оценки
(<https://maps.yandex.ru>)

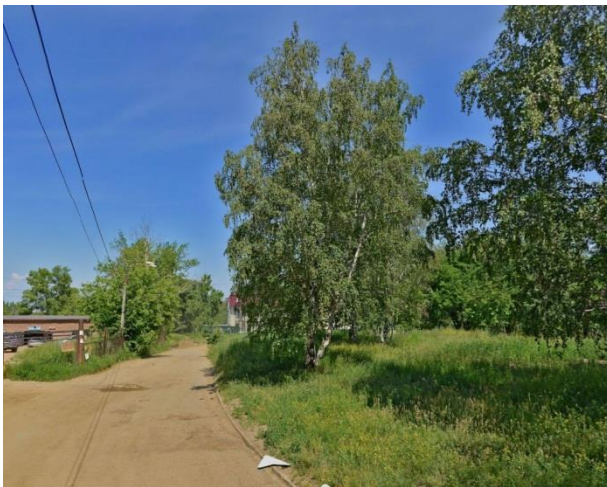


Фото № 7. Окружение объекта оценки
(<https://maps.yandex.ru>)



Фото № 8. Окружение объекта оценки
(<https://maps.yandex.ru>)



Фото № 9. Состояние подъезда

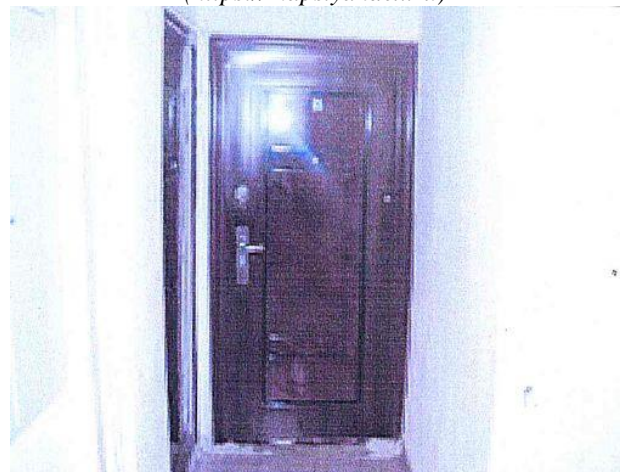


Фото № 10. Входная дверь



Фото № 11. Состояние внутренней отделки помещения

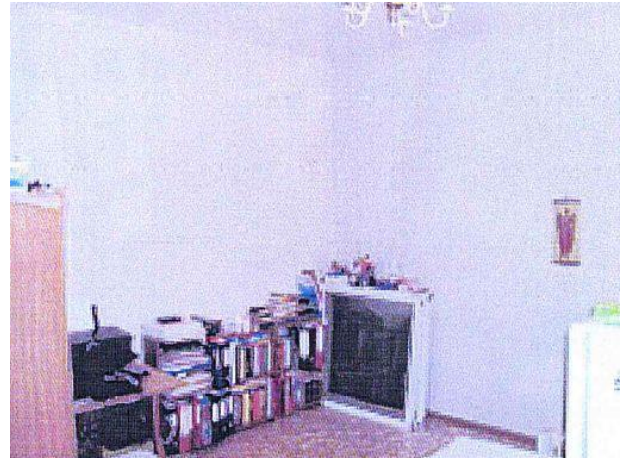


Фото № 12. Состояние внутренней отделки помещения

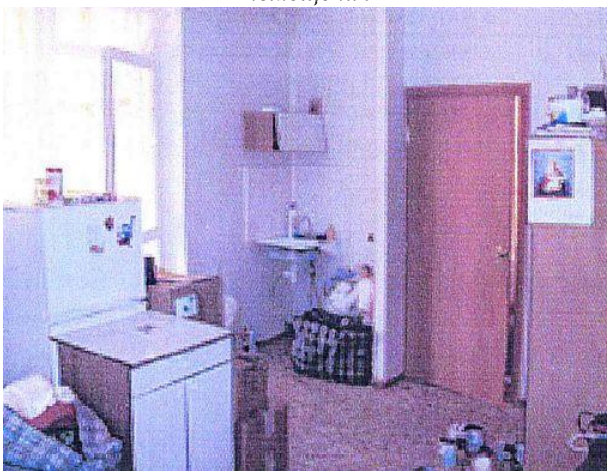


Фото № 13. Состояние внутренней отделки помещения

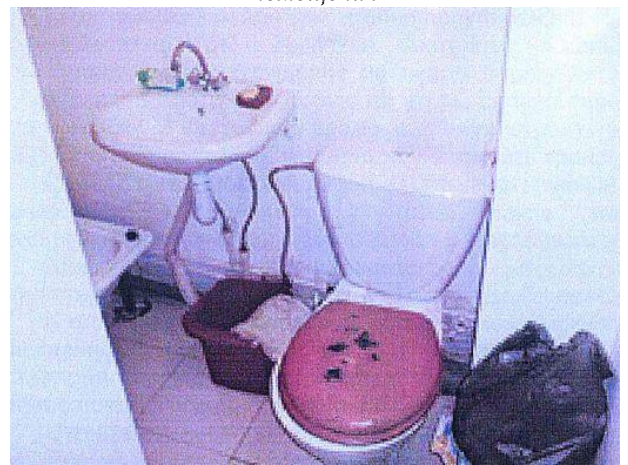


Фото № 14. Состояние внутренней отделки помещения

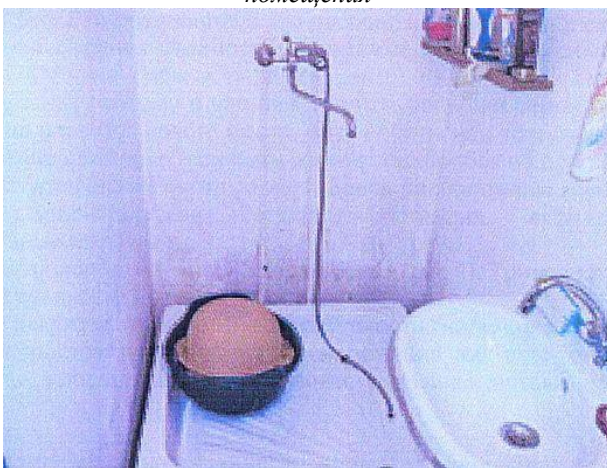


Фото № 15. Состояние внутренней отделки помещения

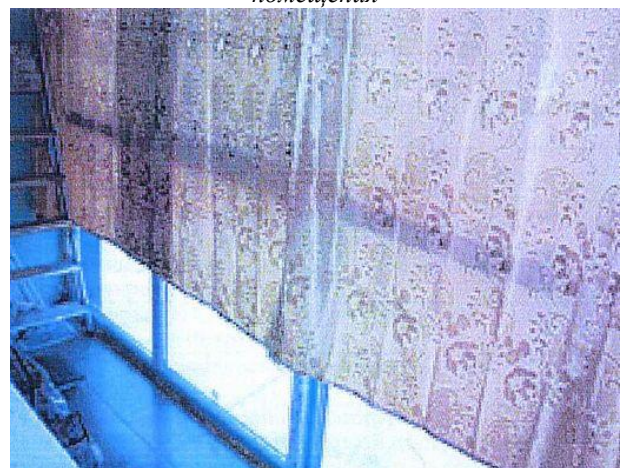


Фото № 16. Состояние внутренней отделки помещения



Фото № 17. Вид из окна

3.6. Выводы по результатам описания Объекта оценки

Оцениваемая квартира расположена по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 28/6, кв. 25.

Объект оценки располагается на расстоянии около 50 м от автобусной остановки «Институт времени», около 2,6 км от трассы Иркутск – Пады Мельничная и 11 км от Култукского тракта.

Микрорайон расположения оцениваемой квартиры представлен преимущественно жилой застройкой с включением коммерческих и социально-бытовых объектов (магазины, кафе, школы, детсады, больницы, колледж, техникум).

Техническое состояние оцениваемой квартиры – «Нормальное».

По результатам описания Объекта оценки, можно сделать вывод о позиционировании Объекта оценки в сегменте однокомнатных квартир в пеноблочных малоэтажных домах современной постройки, расположенных в Свердловском районе г. Иркутска, в Ершовском мкр-не (вторичный рынок недвижимости).

Приведенное выше описание, как того требует ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», является точным описанием Объекта оценки.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и Иркутской области, а также обзор рынка жилой недвижимости г. Иркутска.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате оценки, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

4.1. Краткий обзор макроэкономической ситуации и анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемого объекта⁷

Таблица № 9. Основные показатели развития экономики в январе 2016 года (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Основные показатели развития экономики, %, г/г	2015 год		2016 год	
	январь	декабрь	январь	январь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. периоду) ¹⁾
ВВП ¹⁾	98,3	96,5	97,5	-0,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	103,9	100,8	101,0	
Индекс промышленного производства ³⁾	100,9	95,5	97,3	0,3
Обрабатывающие производства ⁴⁾	99,9	93,9	94,4	-0,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,8	103,6	102,5	-0,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	93,3	98,5	95,8	-1,5
Ввод в действие жилых домов	128,1	86,8	87,3	
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	99,2 ⁶⁾	93,7	-1,2
Реальная заработная плата ⁷⁾	91,6 ⁶⁾	91,6 ⁵⁾	93,9 ⁵⁾	0,3
Реальная заработная плата ⁷⁾	30929	43408 ⁵⁾	32122	
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ , руб.	5,5	5,8	5,8 ⁴⁾	5,6
Уровень безработицы к экономически активному населению	96,4	84,7	92,7	-0,2
Оборот розничной торговли	100,6 ⁶⁾	97,0 ⁶⁾	97,3	0,0
Объем платных услуг населению ⁷⁾	27,7	28,4	22,7 ⁷⁾	
Экспорт товаров, млрд. долл. США	12,3	17,4	10,1 ⁷⁾	
Импорт товаров, млрд. долл. США	46,6	36,4	28,5	

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) В % к предыдущему месяцу.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

4) Предварительные данные.

5) Оценка Росстата.

6) Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка.

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности в январе составил -0,1% к предыдущему месяцу. Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет производства и распределения электроэнергии, газа и воды). Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, платных услуг населению.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к январю прошлого года замедлилось до 2,5% против снижения на 3,5% в декабре, соответственно.

По оценке Минэкономразвития России, по промышленному производству в целом в январе возобновился рост с исключением сезонной и календарной составляющих к предыдущему месяцу (декабрь - -0,2%, январь - +0,3%). Добыча полезных ископаемых осталась без изменений. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды восстановился рост (декабрь - -2,3%, январь - +2,8%). В обрабатывающих производствах сокращение замедлилось до -0,2% против -0,5% в декабре.

⁷ Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января 2016 года» (дата материала февраль 2016 г.) // Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации. – URL: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/4edb3dd0-b380-43b1-80b0-76ac292483c0/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=4edb3dd0-b380-43b1-80b0-76ac292483c0>

В секторе промежуточного спроса в январе сократился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; после сокращения в декабре возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

Из потребительских отраслей после сокращения в ноябре-декабре, в январе возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в текстильном и швейном производстве; вновь сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство машин и оборудования, производство транспортных средств и оборудования; восстановился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, в январе динамика с исключением сезонного фактора вновь показала отрицательное значение (-1,5%) после положительных значений в предыдущие два месяца.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после роста в декабре в январе снизилось на 0,2 процента.

В январе темпы снижения оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки, как и в декабре, составили 0,2%, что является минимальным значением с января 2015 года. Динамика платных услуг населению в январе не изменилась.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в январе продолжил декабрьское снижение, составив 5,6% от экономически активного населения.

После периода спада, продолжавшегося с середины прошлого года, реальная заработная плата (с исключением сезонного фактора) в январе текущего года, по предварительным данным, продемонстрировала рост на 0,3 процента.

Динамика реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) после небольшого роста в декабре в январе вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 1,2 процента.

Экспорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 22,7 млрд. долл. США (81,9 % к январю к 2015 года.).

Импорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 10,1 млрд. долл. США (снижение на 17,7 % к январю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе 2016 г., по оценке, составило 12,6 млрд. долл. США, относительно января 2015 г. снизилось на 18,5 процента.

По данным Росстата, в январе 2016 г. индекс потребительских цен составил 101,0% (в январе 2015 г. – 103,9%).

Выводы:

Предварительные данные за декабрь показали снижение экономической активности. Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет производства и распределения электроэнергии, газа и воды). Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, платных услуг населению. На рынок жилой недвижимости сложившаяся ситуация оказывает отрицательное воздействие в результате снижения покупательской способности населения и организаций, уменьшения объемов кредитования в экономике, однако резкое падение рынка в ближайшей перспективе маловероятно. Политическая ситуация в стране стабильная, политические факторы не оказывают влияния на рынок жилой недвижимости.

4.2. Социально-экономическая ситуация в Иркутской области и анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе на рынок оцениваемого объекта⁸

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в феврале 2016 года снизился.

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале относительно предыдущего месяца составил 101,9%, в том числе на продукцию добычи полезных ископаемых – 103,4%, обрабатывающих производств – 99,4%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 106,3%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в январе-феврале 2016 г., по предварительной оценке, составил 4 218,2 млн. рублей или 100,8% к соответствующему периоду 2015 г.

В январе-феврале 2016 г. грузооборот автомобильного транспорта составил 337,3 млн. т-км, что на 12,5% больше, чем год назад, пассажирооборот – 226,5 млн. пасс.-км (96,5% к уровню предыдущего года).

В 2015 г. организациями было оказано услуг во внешнеэкономической деятельности на 297,5 млн. долларов США, импорт услуг составил 28,5 млн. долларов США. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта услуг в 2015 г. составила 99,5%, импорта услуг – 93,1%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в феврале 2016 г. составил 4 258,3 млн. рублей, или 105,4% к февралю 2015 г., за январь- февраль 5 383,5 млн. рублей (59,8%).

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2016 г. составил 47,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 96,6% к соответствующему периоду 2015 г. В январе-феврале 2015 г. – 45,4 млрд. рублей и 95,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в феврале 2016 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,1% (в феврале 2015 г. – 102,3%). В феврале 2016 г. цены на продовольственные товары повысились на 1,4% (в феврале 2015г. – на 3,6%).

В сфере платных услуг потребительские цены и тарифы за месяц увеличились в среднем на 0,5% (в феврале 2015 г. – на 0,1%).

В феврале 2016 г. объем номинальных денежных доходов населения, по предварительным данным, сложился в размере 52,0 млрд. рублей и сократился на 2,0% по сравнению с февралем 2015 г. Население израсходовало 32,2 млрд. рублей на покупку товаров и оплату услуг, что на 2,8% меньше, чем в феврале 2015 г.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за февраль 2016 г., по оценке, составила 31 883 рубля, по сравнению с январем 2016 г. она меньше на 2,4%, по отношению к февралю 2015 г. – больше на 6,9%.

Численность экономически активного населения в декабре 2015 г. – феврале 2016 г. составила 1 276,7 тыс. человек, в их числе 1 175,9 тыс. (92,1% экономически активного населения) были заняты в экономике и 100,8 тыс. человек (7,9%) не имели занятия, но активно его искали и, в соответствии с методологией Международной организации труда, классифицировались как безработные.

Выводы

Уровень социально-экономического развития регионов оказывает, хотя и не всегда напрямую, влияние на рыночную стоимость коммерческой и жилой недвижимости. Кроме того, он отражает покупательскую способность населения и организаций и, следовательно, потенциальный уровень платежеспособного спроса на объекты недвижимости. Иркутская область – один из развивающихся субъектов Российской Федерации по экономическим, социальным и другим показателям; основу экономики определяют предприятия по добыче полезных ископаемых, энергетика и торговля.

В феврале 2016 года в экономике и социальном развитии Иркутской области наблюдаются негативные тенденции, которые оказывают отрицательное влияние на уровень спроса и предложения на

⁸ Социально-экономическое положение Иркутской области в феврале 2016 года// Интернет-сайт Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Иркутской области // [http://irkutskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/irkutskstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/\(data+materiala+18.03.2016+года+не+рассматривается+как+использование+информации+о+событиях,+произошедших+после+даты+оценки,+т.+к.+в+материале+описываются+события+до+даты+оценки\)](http://irkutskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/irkutskstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/(data+materiala+18.03.2016+года+не+рассматривается+как+использование+информации+о+событиях,+произошедших+после+даты+оценки,+т.+к.+в+материале+описываются+события+до+даты+оценки))

рынке коммерческой и жилой недвижимости. В результате воздействия современного экономического кризиса наполняемость бюджета Иркутской области доходами в 2015 – начале 2016 гг. была значительно затруднена. Политическая ситуация в регионе стабильная, политические факторы не оказывают влияния на рынок жилой недвижимости.

4.3. Вторичный рынок квартир (определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект)

Объект оценки представляет собой право собственности на однокомнатную квартиру, расположенную в пеноблочном малоэтажном доме современной постройки в Ершовском мкр-не г. Иркутска. Помещение классифицируется как жилое, в рамках настоящего отчета приводится обзор рынка вторичного рынка жилой недвижимости г. Иркутска.

Альтернативные варианты использования Объекта оценки не предполагаются, что отражено далее в выводах раздела 5 Отчета «Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки».

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости на вторичном рынке Иркутска на данный момент составляет 60,1 тысячу рублей. Если сравнить с Поволжским регионом, то 1 кв. м в рядом расположенном Красноярске на «вторичке» составляет 53,6 тыс. руб. за 1 кв. м⁹.

Динамика изменения рыночной стоимости квадратного метра квартиры на вторичном рынке жилья, показана на рисунке далее.

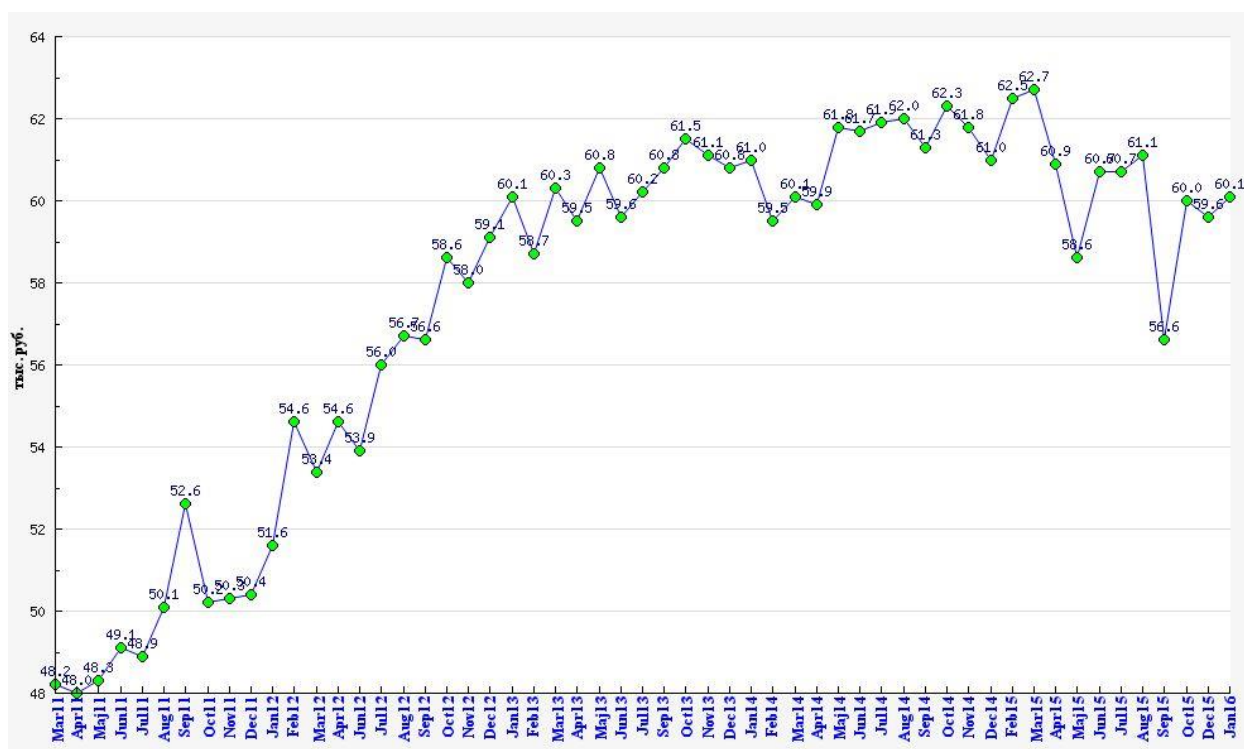


Рис. 5. Динамика изменения рыночной стоимости кв. м квартиры на вторичном рынке жилья

Далее рисунок иллюстрирует те же изменения цен, но в абсолютном выражении на примере однокомнатных квартир г. Иркутска.

⁹ Источник: данные сайта «Иркутск.ру» — «Текущая стоимость квартир в Иркутске на вторичном рынке недвижимости» <http://ir-kutsk.ru/ceny-na-kvartiry/> (без указания авторства).

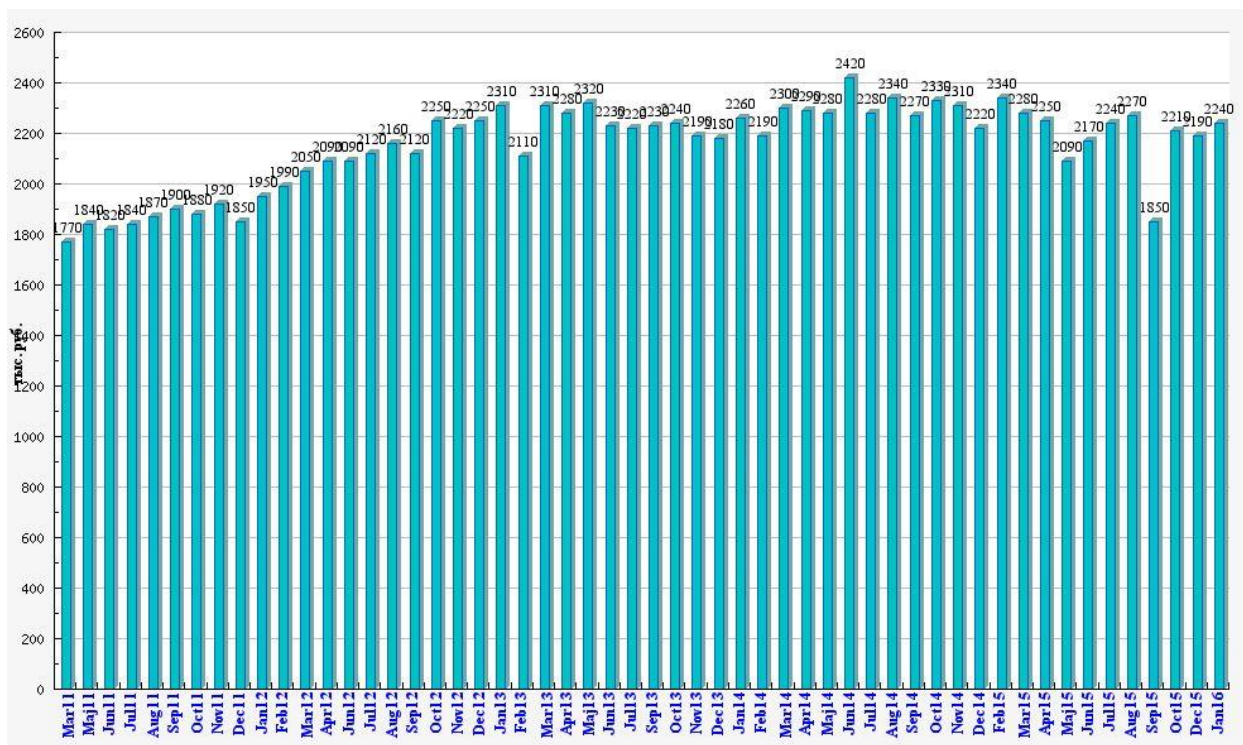


Рис. 6. Динамика изменения рыночной стоимости кв. м квартиры на вторичном рынке жилья в абсолютном выражении на примере однокомнатных квартир г. Иркутска

Стоимость квадратного метра жилья наиболее точно отражает состояние и тенденции рынка вторичной недвижимости, но и диапазон разброса цен на квартиры так же дает информацию для определения уровня благосостояния населения и анализа финансового состояния региона.

Поэтому на рисунке ниже приведены, актуальные для Иркутска на январь 2016 г., цены продажи квартир различной комнатности: минимальная, максимальная и средняя стоимость квартир по городу.

Комнат	мин стоимость продажи	Средняя цена	макс стоимость продажи
1 комнатные	970 тыс руб	2 244 тыс руб	5 750 тыс руб
2 комнатные	1 250 тыс руб	3 095 тыс руб	12 000 тыс руб
3 комнатные	1 550 тыс руб	4 338 тыс руб	19 000 тыс руб
4 комнатные	2 550 тыс руб	5 933 тыс руб	30 000 тыс руб

Рис. 7. Цены продажи квартир различной комнатности в г. Иркутске

При сопоставлении минимальных/максимальных цен на квартиры следует иметь ввиду, что в стоимость продажи некоторых квартир может быть включена мебель, подземная парковка и другие факторы, планировки квартир могут различаться.

Для более точной оценки текущей стоимости квартиры, которую планируется продать или купить в Иркутске, необходимо учесть район, этаж, материал стен дома и другие параметры жилой недвижимости.

Средняя стоимость квадратного метра в Иркутске в разрезе районов в начале марта 2016 года представлено на рисунке далее¹⁰.

¹⁰ Источник: данные сайта «RealtyVision - Недвижимость Иркутска» — «Цены на жилую недвижимость Иркутска в марте 2016 года» <http://www.realtyvision.ru/analytics/2215/> (без указания авторства).

	Деревянные (руб./кв.м.)	Кирпичные (руб./кв.м.)	Панельные (руб./кв.м.)	Все материалы (руб./кв.м.)
Ленинский	33 187,41 +0,89%	46 431,57 -0,30%	45 834,05 -0,49%	45 833,19 -0,88%
Октябрьский	39 988,19 -5,02%	59 433,33 +0,10%	60 608,35 +0,02%	59 664,45 +0,00%
Правобережный	39 113,19 +8,91%	59 962,25 -0,18%	59 529,26 +4,45%	58 117,02 +0,35%
Свердловский	37 825,20 -5,71%	53 342,96 +0,84%	53 588,93 +0,81%	53 206,73 +0,55%
Все районы	38 048,41 +1,55%	55 846,82 +0,22%	54 196,86 -0,23%	54 780,01 -0,21%

Рис. 8. Средняя стоимость 1 кв. м в Иркутске в разрезе районов в начале марта 2016 года

Ниже представлены объекты, имеющие характеристики схожие с Объектом оценки по локальному местоположению, типу дома, оформленным правам, площади и техническому состоянию.

Таблица № 10. Цены предложений по продаже 1-комн. квартир в Ершовском мкр-не г. Иркутска

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 28/10	Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский	Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский	Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 142б	Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 166
Район	Свердловский	Свердловский	Свердловский	Свердловский	Свердловский
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Название ЖК	ЖК «Пик любви»	ЖК «Зеленый берег»	ЖК «Зеленый берег»	Новостройка б/н	Новостройка б/н
Тип дома	Пенобетон	Пенобетон	Пенобетон	Блочный	Блочный
Год постройки	2009	2013	2011	2010	2010
Этаж / этажность	3/5	4/4	1/4	3/5	2/5
Техническое состояние квартиры	Отличное	Отличное	Отличное	Удовлетворительное	Нормальное
Тип санузла	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Количество комнат	1	1	1	1	1
Наличие балкона / лоджии	Лоджия	Лоджия	Нет	Лоджия	Лоджия
Общая площадь, кв. м	26,0	30,0	33,0	38,0	35,0
Жилая площадь, кв. м	14,0	н/д	н/д	н/д	н/д
Площадь кухни, кв. м	5,0	н/д	н/д	н/д	н/д
Источник информации	Телефон: (901) 665-03-15, АН «Городское бюро обмена квартир»	Телефон: (983) 465-04-03, Дмитрий	Телефон: (3952) 72-42-12, АН «Прогресс-Недвижимость»	Телефон: (908) 664-00-40, Татьяна, АН «Жилищный Сервис»	Телефон: 8 (904) 121-25-30, Кристина
Ссылка	http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-150876993	http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-148902155	http://www.dom-irk.ru/prodazha/kvartiry/irkutsk/poisk/?a=108&q=12904	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_35_et._749880721	http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-138459667
Цена предложения, руб.	1 650 000	2 090 000	2 100 000	2 100 000	2 200 000
Цена, руб./кв. м	63 462	69 667	63 636	55 263	62 857

В соответствии с данными, приведенными в таблице выше, наиболее вероятный интервал стоимости квартир, схожих по местоположению и характеристикам с Объектом оценки, составляет от 55 263 до 69 667 руб. кв. м (без учета скидки на торг).

Приведенные цифры являются приблизительными. Стоимость конкретной квартиры может значительно отличаться от среднего значения, ввиду того, что на рыночную стоимость квартиры влияет ее локальное местоположение, общая площадь, техническое состояние, социальное окружение, срочность продажи, а также этаж расположения, наличие балкона/лоджии, тип санузла и др.

Срок экспозиции

Самые минимальные сроки экспозиции фиксируются у однокомнатных квартир в Иркутске и составляют около 2-4 месяцев (в среднем 3 месяца)¹¹. Причем, это объекты из ценовой категории не выше средней. Квартиры из верхнего ценового сегмента могут продаваться до полугода — все зависит от местоположения объекта, состояния квартиры и пр.

4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости можно поделить условно 3 категории:

- постоянные;
- условно-постоянные;
- условно-переменные.

Постоянные параметры квартиры отражают характеристики, которые относятся к дому в целом. К этим параметрам причисляют:

- местоположение – 15-70% стоимости. Для Иркутска наличие озелененного двора и парковки поблизости также может добавить объекту 2-4% стоимости;
- тип здания (надбавка к стоимости квартиры в кирпичном доме 6% по сравнению с панельным)¹².

Условно-постоянные – это факторы, которые, как правило, не могут быть изменены владельцами и определяют до 40% стоимости квартиры. В их числе:

- общая площадь;
- доля жилой площади (2-5%);
- планировка;
- высота потолков;
- материал стен;
- тип санузла: раздельный санузел на 2-4% повышает стоимость, скидка на совмещенный санузел с сидячей ванной 10%¹³;
- естественная освещенность помещения (на 2% повышает стоимость ориентация окон на юг или восток);
- ориентация квартиры (хороший вид из окон может увеличить стоимость объекта на 2-3%);
- балконы, лоджии (наличие лоджии надбавка 1-2%), наличие двух балконов или лоджий повышает стоимость квартиры на 1%, относительно квартиры с 1 балконом или лоджией;¹⁴
- наличие лифта;
- внешнее окружение.

По данным Лейфера Л.А.¹⁵ стоимость квадратного метра квартир меняется в зависимости от изменения общей площади квартиры, по следующей зависимости.

Таблица № 11. Корректирующий коэффициент по фактору масштаба

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)				
	<65	65-100	100-200	>200	
<65	1.00	0.96	0.84	0.70	
65-100	1.04	1.00	0.87	0.73	
100-200	1.19	1.14	1.00	0.84	
>200	1.42	1.36	1.19	1.00	

¹¹ <http://www.rezon-realty.ru/PublicDescription.aspx?PublicID=2580>, «Срок экспозиции объекта недвижимости», без автора, без даты.

¹² Справочник оценщика недвижимости ТОМ. 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Лейфер Л.А.// ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2014 г.

¹³ По данным справочником расчетных данных для оценки и консалтинга № 7 под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича (стр. 16) // ООО "НПЦПО", Москва, 2011 г.;

¹⁴ По данным справочником расчетных данных для оценки и консалтинга № 7 под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича (стр. 17) // ООО "НПЦПО", Москва, 2011 г.;

¹⁵ Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Лейфер Л.А.// ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2014 г., таблица 12.1.1, стр. 209.

По данным Лейфера Л.А.¹⁶ стоимость квадратного метра квартир меняется в зависимости от изменения расположения квартиры в доме, по следующей зависимости.

Таблица № 12. Корректирующий коэффициент по фактору этаж расположения

Этаж	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,94	0,95

Площадь кухни также оказывает влияние на уровень цены предложения – кухни до 10 кв. м. на 2% дешевле квартир с кухнями большей площади.¹⁷

При уменьшении площади кухни по сравнению с нормой в 7 кв. м. происходит удешевление по 0,3% за каждый 0,1 кв. м.¹⁸

К третьей группе относятся условно-переменные параметры, связанные с комфортностью жилища (в совокупности определяют 5-20% стоимости в зависимости от общей стоимости квартиры):

- состояние полов, потолка, стен. Хорошее состояние объекта увеличивает его стоимость на 2-7%;
- окна и двери;
- инженерные коммуникации;
- наличие телефона.

На сегодняшний день классификация жилых помещений по тех. состоянию отсутствует. Учитывая, что общие показатели технического состояния объектов недвижимости являются едиными как для коммерческой, так и для жилой недвижимости, оценщик счел возможным использовать классификацию тех. состояния нежилых помещений, разработанную ГУП ГУИОН.¹⁹

- Евростандарт - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение

¹⁶ Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Лейфер Л.А.// ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2014 г., таблица 12.1.2, стр. 210.

¹⁷ Аналитический обзор. ЗАО «Оценщики без границ», <http://www.vrubl.com/products/analiz-nedvizhki/spb-4-2012/>, апр.2012.

¹⁸ По данным справочником расчетных данных для оценки и консалтинга № 7 под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича (стр. 16) // ООО "НПЦПО", Москва, 2011 г.;

¹⁹ ГУП ГУИОН, «Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», коллектив авторов ГУИОН.
<http://www.guion.spb.ru/userfiles/Модель%20стоимости%20права%20собственности%204%20квартил%202015%20г.pdf>
Поскольку на дату оценки в обзорах рынка жилой недвижимости Иркутской области отсутствует классификация жилых помещений по тех. состоянию, то Оценщик ориентируется на классификацию развитого региона – СПб, т.к. основные показатели на рынке недвижимости схожи в регионах.

поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Согласно данным компаний ГУП ГУИОН определены коэффициенты состояния для нежилых помещений. Поскольку для жилых помещений такой классификации нет, то Оценщик приравнивает их значения – см. таблицу далее.

Таблица № 13. Определение коэффициента состояния для помещений²⁰

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,13	1,15	1,23
Отличное	1,08	1,07	1,13
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,92	0,89	0,90
Неудовлетворительное	0,91	0,88	0,88

В сегменте старого жилья цена квартиры на первом этаже может быть на 5-15% ниже, чем у вышерасположенных аналогов²¹. В новостройках, в которых первый этаж является жилым (то есть далеко не во всех), различие не столь значительно, поскольку новые серии и индивидуальные проекты домов лишены некоторых изъянов советской застройки. Например, отсутствие балконов и лоджий на первом этаже, выступающее самостоятельным «минусом» квартиры, гораздо чаще встречается в старых домах. Существует категория квартир, для которых первый этаж создает преимущество в стоимости. Это жилье, пригодное для размещения объектов торговли и сферы услуг после перевода в нежилой фонд. Такой особенностью обладают цены на квартиры в жилых комплексах, недостаточно обеспеченных собственной социально-бытовой инфраструктурой, а также цены в любых домах, где могут быть востребованы объекты формата стрит-ритейл (приоритетные требования – высокий трафик и расположение в первой линии домов).

Если квартира приобретается с целью сдачи в аренду, то первый этаж может быть выгоден покупателю: скидка за этаж на рынке аренды не столь значительна, как на рынке купли-продажи. Квартиры на самых верхних этажах продаются, как правило, дешевле аналогов, когда речь идет о дешевом жилье. Средний размер скидки на такие объекты существенно меньше, чем в случае с первым этажом, в некоторых случаях ее может вовсе не быть (цены на квартиры верхнего этажа в сегменте элитного жилья могут быть даже выше, чем у объектов-аналогов средних этажей). Размер ценовой поправки на этаж определяется типом и степенью износа дома, состоянием коммуникаций, а также его окружением. Важно определить, какие особенности жизни на верхнем этаже проявляются в конкретном рассматриваемом случае.

Важное значение имеют видовые характеристики квартир, особенно расположенных в исторических частях города.

Видовые характеристики можно условно разделить на два типа — экологические и исторические. Особый интерес покупатели проявляют к видам на водоем, ориентируясь на традиционное представление о том, что вода обозначает лучшие экологические условия. К таким же «экологически благополучным» видам относят парки, лесополосы, скверы. «Если из окна открывается прекрасный вид на зеленые насаждения, то это повышает стоимость на 10%. Водные пространства за окном могут прибавить к цене и все 20%», - говорит Инна Игнаткина, директор отделения компании «МИЦ-Недвижимость» (ГК «МИЦ»)²².

Особая значимость - у панорамных видов, сочетающих в себе архитектурные достопримечательности города и естественную природу. Как правило, в домах с панорамным видом стоимость жилья возрастает в зависимости от этажа: чем выше, тем дороже. Застройщики таких домов изначально проектируют квартиры на высоких этажах под панорамы. Особенность таких квартир - огромные окна - от потолка до пола. Стекла выполнены из ударопрочного материала и покрыты тонировкой, что позволяет жильцам не терять

²⁰ ГУП ГУИОН, «Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», коллектив авторов ГУИОН.

<http://www.guion.spb.ru/userfiles/Модель%20стоимости%20права%20собственности%204%20квартал%202015%20г.pdf>

²¹ Данные представлены на сайте [expertpoll.ru](http://www.expertpoll.ru), точная ссылка <http://www.expertpoll.ru/arkhiv/40-vybor-kvartiry-etazh.html>, «Выбор квартиры: этаж, стоимость», 18.11.2012 г., материал без указания авторства.

²² www.rb.ru, <http://www.rb.ru/article/ob-osobennostyah-vidovyh-harakteristik-nedvijimosti/7033267.html>, «Об особенностях видовых характеристик недвижимости», автор Наталья Медникова, 10.10.2012

ощущения безопасности. Такое остекление также требует, зачастую, дополнительной платы от потенциального клиента.

По данным справочника оценщика недвижимости ТОМ 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Лейфер Л.А.²³ (стр. 81, таблица № 6.3.1.), скидки на цены предложений для квартир при неактивном рынке находятся в доверительном интервале от 6% до 7%, среднее значение 7%.

4.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте Объекта оценки

Интервал стоимости квадратного метра однокомнатных квартир, расположенных в пеноблочных малоэтажных домах современной постройки в Ершовском мкр-не г. Иркутска, схожих по местоположению, и техническим характеристикам с Объектом оценки, на дату оценки составляет от 55 263 до 69 667 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

Стоимость конкретной квартиры может значительно отличаться от среднего значения, ввиду того, что на рыночную стоимость квартиры влияет также ее локальное местоположение, ее общая площадь, жилая площадь, состояние, социальное окружение, наличие двора и парковки.

Скидки на торг при продаже квартиры могут составлять в среднем 7%.

4.4. Результаты анализа рыночной ситуации

Оцениваемая квартира расположена по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 28/6, кв. 25.

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемой квартиры: местоположение, конструктивно - планировочные решения, Оценщик пришел к выводу, что Объект оценки может позиционироваться как: однокомнатная квартира, расположенная в пеноблочном малоэтажном доме современной постройки в Ершовском мкр-не г. Иркутска (вторичный рынок).

Окружение в микрорайоне Объекта оценки, преимущественно, - жилой фонд, представлен домами современной постройки, а также объектами коммерческого и социально-бытового назначений на 1-х этажах жилых домов.

Техническое состояние оцениваемой квартиры – «нормальное».

Средняя стоимость однокомнатных квартир, схожих по местоположению и характеристикам с Объектом оценки, на дату оценки составляет от 55 263 до 69 667 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

Однако стоимость может значительно отличаться от среднего значения, ввиду того, что на рыночную стоимость квартир влияет также ее локальное местоположение, ее общая площадь, техническое состояние, социальное окружение, наличие двора и парковки и другие параметры.

Определение ликвидности объекта оценки

Ликвидность является важной характеристикой объекта и характеризуется способностью объекта недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки. Одним из основных параметров, оказывающих влияние на ликвидность объекта недвижимости, является его принадлежность к тому или иному сегменту рынка. В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- состояние рынка недвижимости в регионе.

Вопрос оценки ликвидности достаточно сложный, так как количественных методик оценки ликвидности нет, поэтому на практике предлагается характеризовать ликвидность, подразделяя ее на

²³ Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Лейфер Л.А.// ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2014 г. (стр. 62, таблица № 6.1.1.)

отдельные группы, в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи объекта. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации²⁴.

Таблица № 14. Градация ликвидности от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации в мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

При определении ликвидности оцениваемого имущества принимаются во внимание факторы, свод которых отражен в таблице:

Таблица № 15. Анализ ликвидности объекта оценки

Факторы	Заключение
Количество потенциальных потребителей в регионе	В регионе имеются потенциальные покупатели
Полнота ценовой информации о данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах продаж квартир
Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество	В настоящее время существует возможность приобретения аналогичного имущества. В качестве продавцов выступают как агентства недвижимости, так и собственники
Месторасположение объекта оценки	Месторасположение оцениваемой квартиры характеризуется отличной транспортной доступностью в рамках района
Экологический фактор	Состояние экологии в районе расположения объекта оценки нормальное
Физические характеристики	Объектом оценки является однокомнатная квартира в кирпичном доме современной постройки, имеющая состояние «отличное», что повышает ликвидность объекта
Состояние данного сегмента рынка недвижимости в регионе	Мнения экспертов о динамике цен на рынке жилья расходятся

Опираясь на анализ основных характеристик факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что реализация объекта оценки в перспективе имеет шансы на открытом рынке в типичные для данного вида недвижимости сроки. Ликвидность объекта – «средняя», срок экспозиции объекта составляет в среднем 3 месяца.

²⁴ М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов «Оценка для целей залога», стр. 47.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

5.2. Анализ вариантов использования условно свободного участка

Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади застройки, выделяемая пропорционально доли площади оцениваемого помещения от общей площади здания. Следовательно, вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к оцениваемому объекту, не представляется возможным. В силу вышесказанного, анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как условно свободного, не проводился.

5.3. Анализ вариантов использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность

В соответствии с предоставленными Заказчиком на Объект оценки документами, назначение помещения – жилое.

Таким образом, юридически правомочный вариант использования квартиры – в качестве жилого объекта.

Физическая осуществимость

Учитывая площадь объекта и капитальность жилого здания, в котором расположена квартира, обеспеченность инженерными коммуникациями, внутреннюю планировку, юридически разрешенный вариант использования является физически возможным.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Типичными вариантами распоряжения квартирой в данном случае могут служить следующие альтернативы:

- Продолжение нынешнего варианта использования;
- Изменение использования;
- Реконструкция или ремонт.

Продолжение нынешнего варианта использования

В настоящее время оцениваемый объект (квартира) может быть использован в качестве жилого помещения. Учитывая особенности планировки, местоположение жилого здания, вариант использования оцениваемого объекта (квартиры) в качестве жилого далее возможен.

Изменение использования

Перепрофилирование объекта для другого использования, кроме жилого, не отвечает критерию юридической правомочности.

Реконструкция и ремонт

На дату оценки не требуется проведение ремонта. Уровень технического состояния помещения оцениваемого объекта – «Нормальное».

Выводы:

По мнению Оценщика, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование по назначению в качестве жилого помещения — квартиры.

Раздел 6. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

6.1. Описание существующих подходов к оценке

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на стоимость рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества используют три подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 18 - 19 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок рассматривается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Данный подход рекомендуется применять когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 15 - 16 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 12 - 13 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо выполнить расчеты в рамках всех подходов. Невозможность или ограничения на выполнение расчета методами какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Исполнитель при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Исполнитель вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Обоснование выбора применяемых подходов и методов

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, *но не их частей, например жилых и нежилых помещений*. В связи с этим было принято решение отказаться от использования затратного подхода к оценке.

Доходный подход основан на представлении о том, что стоимость объекта недвижимости зависит от возможности получения дохода, который может быть извлечён собственником от владения объектом. Этот метод заключается в определении текущей стоимости будущих чистых доходов от объекта оценки (с учетом фактора времени). Расчет рыночной стоимости оцениваемой квартиры доходным подходом не проводился, т. к. квартира предназначена для личного использования собственника с целью проживания.

При определении стоимости использовался следующий подход и методы оценки:

- Сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж – наиболее применимый при наличии достаточно развитого рынка сопоставимых объектов).

6.2. Оценка на основе сравнительного подхода

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения.

Оценка в рамках сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по аренде аналогов объекта оценки.
2. Определение подходящей единицы сравнения (например, аренда в рублях за квадратный метр площади в месяц) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка аналогов объекта оценки.
4. Установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных цен аналогов к одному показателю.

В сравнительном подходе могут использоваться два основных метода — парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объекта оценки, так и общерегиональному).

Принимая во внимание невозможность применить в чистом виде количественные методы, исполнитель в расчетах использует технику качественного сравнения, которая позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и объект оценки, по основным ценообразующим признакам.

Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объекта. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о предложениях и интервью с экспертами. Полученные после проведения корректировок результаты формируют окончательную рыночную стоимость оцениваемого объекта, отражающих точку зрения Оценщика на достоверность информации об объектах сравнения и правильность произведенных корректировок.

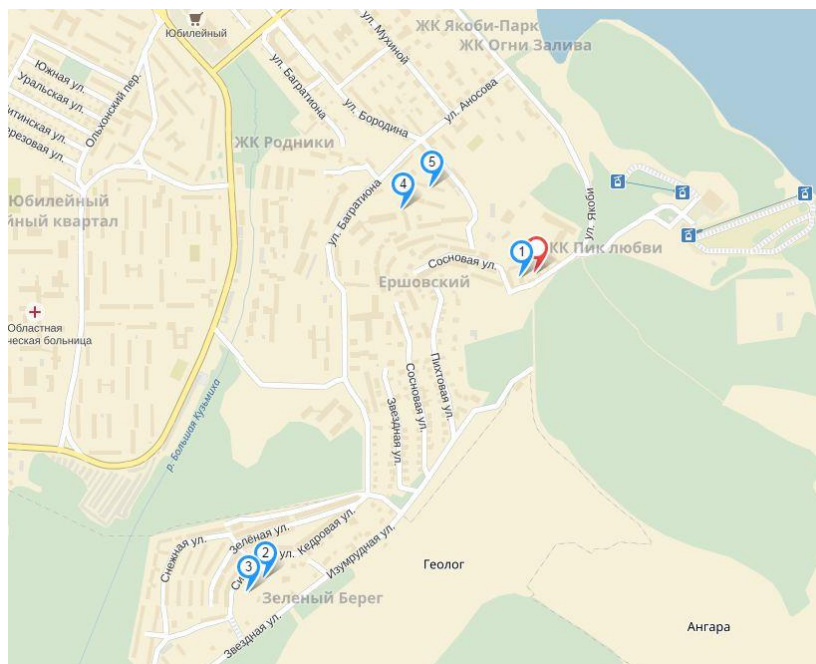


Рис. 9. Расположение объекта оценки (выделен красным цветом) и аналогов (1-5, синим цветом) на карте г. Иркутска

При подборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости квартиры Оценщиком были проанализированы публикуемые в открытом доступе данные по предложениям продажи квартир, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки, расположенных в пеноблочных малоэтажных домах современной постройки в Ершовском мкр-не г. Иркутска, общей площадью (наиболее приближенной к площади объекта оценки).

Основными критериями при подборе объектов-аналогов являлись:

- месторасположение (Ершовский мкр-н г. Иркутска);
- тип дома пеноблочные дома современной постройки;
- количество комнат – однокомнатная квартира;
- общая площадь квартиры (наиболее приближенная к площади объекта оценки);
- вторичный рынок недвижимости.

Таблица № 16. Описание объектов-аналогов и объекта оценки

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 28/6, кв. 25	Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 28/10	Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский	Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский	Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 1426	Иркутская область, г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 166
Район	Свердловский	Свердловский	Свердловский	Свердловский	Свердловский	Свердловский
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Название ЖК	ЖК «Пик любви»	ЖК «Пик любви»	ЖК «Зеленый берег»	ЖК «Зеленый берег»	Новостройка б/н	Новостройка б/н
Тип дома	Пеноблоки	Пенобетон	Пенобетон	Пенобетон	Блочный	Блочный
Год постройки	2008	2009	2013	2011	2010	2010
Этаж / этажность	2/3 (с цокольным и мансардным этажами)	3/5	4/4	1/4	3/5	2/5
Техническое состояние квартиры	Нормальное	Отличное	Отличное	Отличное	Удовлетворительное	Нормальное
Тип санузла	совмещенный	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Количество комнат	1	1	1	1	1	1
Наличие балкона / лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Нет	Лоджия	Лоджия
Общая площадь, кв. м	22,60	26,0	30,0	33,0	38,0	35,0
Жилая площадь, кв. м	17,6	14,0	н/д	н/д	н/д	н/д
Площадь кухни, кв. м	2,7	5,0	н/д	н/д	н/д	н/д
Источник информации	-	Телефон: (901) 665-03-15, АН «Городское бюро обмена квартир»	Телефон: (983) 465-04-03, Дмитрий	Телефон: (3952) 72-42-12, АН «Прогресс-Недвижимость»	Телефон: (908) 664-00-40, Татьяна, АН «Жилищный Сервис»	Телефон: 8 (904) 121-25-30, Кристина
Ссылка	-	http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-150876993	http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-148902155	http://www.dom-irk.ru/prodazha/kvartiry/irkutsk/poisk/?a=108&q=12904	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_35_et_749880721	http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-138459667
Цена предложения, руб.	?	1 650 000	2 090 000	2 100 000	2 100 000	2 200 000
Цена, руб./кв. м	?	63 462	69 667	63 636	55 263	62 857

Принт-скрины объектов-аналогов представлены в Приложении 3 к отчету

Проверка достоверности информации о сделках

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился. Все контактные телефоны и наименования информационных агентств представлены в таблице.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади улучшений. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

В качестве элементов сравнения, в соответствии с п. 22е ФСО № 7, анализируются следующие характеристики объектов недвижимости:

Первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки)

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).
- Расходы, сделанные сразу после покупки.
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Вторая группа элементов сравнения (кумулятивные корректировки)

- Вид использования и (или) зонирование.
- Местоположение объекта.
- Физические характеристики объекта.
- Экономические характеристики.
- Другие характеристики, влияющие на стоимость

Внесение корректировок

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по соответствующей группе поправок.

Набор прав на недвижимость. Производится оценка права собственности на Объект оценки. У объектов-аналогов право собственности оформлено, корректировка не применялась.

Условия финансирования. У оценщиков нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Условия сделки. Информация о существовании особых условий сделки отсутствует, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Дата предложения/совершения сделки. Сбор информации о предложениях на рынке недвижимости, аналогичных объекту оценки, производился в период, приближенный к дате оценки, поэтому корректировка цены продажи объектов-аналогов на дату оценки не производилась.

Корректировка на цену предложения. Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения, исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. Согласно анализу рынка, в среднем скидка на уторгование для выбранных объектов-аналогов составляет 7%.

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений объектов аналогов приведены в таблице далее.

Таблица № 17. Корректировка цен сравниваемых объектов по I группе корректировок (НДС не облагается)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Цена	руб./м ²	?	63 462	69 667	63 636	55 263	62 857
Совершенная сделка/предложение	тип	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	59 019	64 790	59 182	51 395	58 457
Состав передаваемых прав	вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	59 019	64 790	59 182	51 395	58 457
Дата сделки / предложения	дата	мар.16	мар.16	мар.16	мар.16	мар.16	мар.16
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	59 019	64 790	59 182	51 395	58 457
Дополнительное корректировки	особые условия финансирования, условия сделки	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	59 019	64 790	59 182	51 395	58 457
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	59 019	64 790	59 182	51 395	58 457

Внесение поправок по независимым корректировкам

При корректировке цен по элементам сравнения (престижность местоположение, состояние отделки, и т. д.) используется метод последовательных корректировок.

Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

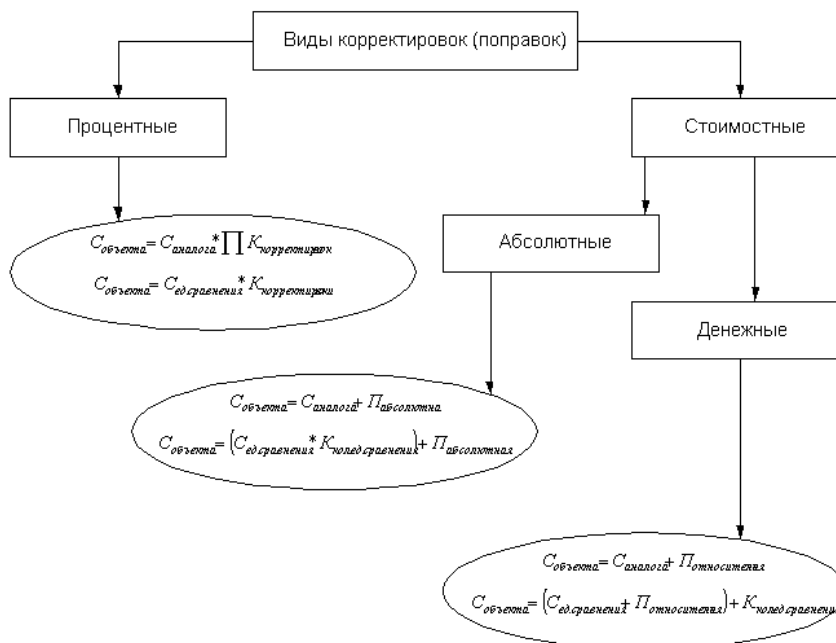


Рис. 10. Виды поправок

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные поправки:

а) абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем перемножения всех индивидуальных процентных поправок.

Процентные поправки вносятся последовательно на местоположение, физические и экономические характеристики объектов²⁵. Сравниваемые объекты различаются по техническому состоянию, этажу расположения, типу санузла и наличию лоджии/балкона.

Корректировка на местоположение. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в жилых домах ЖК «Пик любви» и соседних с ним ЖК «Зеленый берег» и др. новостроек 2009-2011 гг. постройки, их местоположение сопоставимо, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на общую площадь.

По данным Лейфера Л.А.²⁶ стоимость квадратного метра квартир меняется в зависимости от изменения общей площади квартиры, по следующей зависимости:

²⁵ С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С. 90-97.

Таблица № 18. Корректирующий коэффициент по фактору масштаба

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<65	65-100	100-200	>200
<65	1.00	0.96	0.84	0.70

Корректировка на различие в общей площади Объекта оценки и объектов-аналогов не проводилась, т. к. объект оценки и объекты аналоги находятся в одном диапазоне по фактору масштаба менее 65 кв. м.

Корректировка на площадь кухни

У объекта оценки и всех объектов-аналогов площади кухни сопоставимы (фактически ниша, площади кухонь не выделены), корректировка не применялась.

Корректировка на материал стен

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в схожих пенобетонных, пеноблочных и блочных домах в двух соседних жилых комплексах (новое строительство), корректировка не применялась.

Корректировка на наличие балкона

У объекта оценки присутствует лоджия, у объектов-аналогов №№ 1-2, 4-5 также имеется лоджия/балкон, а у объекта-аналога № 3 балкона нет. Согласно разделу 4.3 отчета балконы, лоджии (наличие лоджии надбавка 1-2%), наличие балконов или лоджий повышает стоимость квартиры в среднем на 1,5%²⁷, поэтому цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 1,5% в сторону увеличения.

Корректировка на занимаемый этаж.

Объект оценки, расположен на среднем этаже, объекты-аналоги №№ 1, 4-5 также располагаются на средних этажах, поэтому корректировка не требуется. Объект-аналог № 3 расположен на 1-м этаже, поэтому необходимо скорректировать его цену предложения с помощью повышающей корректировки в размере 7,5%. Объект-аналог № 2 расположен на последнем этаже, поэтому необходимо скорректировать его цену предложения с помощью повышающей корректировки в размере 6,4%.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости ТОМ 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Лейфер Л.А.// ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2014 г. стр. 210 – отношение удельной цены квартиры на 1-м этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже составляет 0,93; отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже составляет 0,94. Корректировка на этаж определялась как: $(1/0,93-1) = 7,5\%$, $(1/0,94-1) = 6,4\%$, которые согласно данным «Анализа рынка» разд. 4.7 отражают рыночные реалии.

Корректировка на техническое состояние.

Техническое состояние Объекта оценки определено как «нормальное». У объекта-аналога № 5 также техническое состояние определено как «Нормальное» (на основании фотографий аналогов, приведенных в объявлениях по продаже, и информации, полученной в ходе интервьюирования продавцов). Корректировка не требуется.

Для аналогов №№ 1-4 требуется проведение корректировки, поскольку их состояние отделки отличается от состояния Объекта оценки.

Для расчета величины корректировки были приняты данные, опубликованные на сайте ГУП «ГУИОН» «Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки»²⁸. Коэффициент состояния представлены в следующей таблице. Оценщик вывел для каждого состояния средние назначения среди помещений всех назначений:

- Евростандарт — 1,17;

²⁶ Справочник оценщика недвижимости ТОМ 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Лейфер Л.А.// ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2014 г., таблица 12.1.1, стр. 209.

²⁷ По данным справочником расчетных данных для оценки и консалтинга № 7 под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича (стр. 17) // ООО "НПЦПО", Москва, 2011 г.;

²⁸ Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки.

URL: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/Модель%20стоимости%20права%20собственности%204%20квартал%202015%20г.pdf>

- Отличное — 1,093;
- Нормальное — 1,000;
- Удовлетворительное — 0,903;
- Неудовлетворительное — 0,89.

Таблица № 19. Определение коэффициента состояния для помещений

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,13	1,15	1,23
Отличное	1,08	1,07	1,13
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,92	0,89	0,90
Неудовлетворительное	0,91	0,88	0,88

Корректировка определялась по формуле путем соотношения показателей выявленных объектов-пар:

$$K_E = \frac{E_1}{E_2} - 1,$$

где E_1 — коэффициент объекта оценки;
 E_2 — коэффициент объекта-аналога.

Соответствующие значения корректировок приведены в итоговой расчетной таблице далее в рамках настоящего раздела.

Корректировка на тип санузла.

У объекта оценки санузел совмещенный. У объектов-аналогов №№ 2-5 также санузел совмещенный, а у объекта-аналога № 1 имеется отдельный санузел, поэтому применялась понижающая корректировка в размере 3%, которая является средним значением диапазона 2%-4%, согласно данным «Анализа рынка» разд. 4.3²⁹.

Оценщик не корректировал стоимости объектов-аналогов по прочим, схожим с объектом оценки элементам сравнения.

На этапе корректировки цен определяются откорректированные цены каждого из сопоставимых объектов. Рыночная стоимость объекта равна сумме произведений, приведенных (откорректированных) цен аналогов на их весовые коэффициенты:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

C_0 – рыночная стоимость объекта оценки,

$C_{np,i}$ – откорректированная цена аналога объекта оценки,

N_i – весовой коэффициент аналога объекта оценки.

В результате проведенных корректировок были получены скорректированные стоимости 1 кв. м общей площади объектов-аналогов, к которым были применены весовые коэффициенты на базе абсолютной валовой коррекции, чем меньше значение коррекции, тем выше весовой коэффициент.

Стоимость 1 кв. м объекта оценки была получена как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Принт-скрины предложений объектов сравнения приведены в Приложении 3 настоящего отчета.

²⁹ По данным справочником расчетных данных для оценки и консалтинга № 7 под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича (стр. 16) // ООО «НПЦПО», Москва, 2011 г.;

Таблица № 20. Корректировки по II группе корректировок (НДС не облагается)

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена		59 019	64 790	59 182	51 395	58 457
Наличие балкона / лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Нет	Лоджия	Лоджия
Корректировка, %	х	0,0%	0,0%	1,5%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	888	0	0
Этаж / этажность	2/3 (с цокольным и мансардным этажами)	3/5	4/4	1/4	3/5	2/5
Коэффициент этажа	1,00	1,00	0,94	0,93	1,00	1,00
Корректировка, %	х	0,0%	6,4%	7,5%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	руб./м2	0	4 136	4 455	0	0
Техническое состояние квартиры	Нормальное	Отличное	Отличное	Отличное	Удовлетворительное	Нормальное
Коэффициент состояния	1,000	1,093	1,093	1,093	0,903	1,000
Корректировка, %	х	-8,5%	-8,5%	-8,5%	10,7%	0,0%
Корректировка, руб.	руб./м2	0	0	0	0	0
Тип санузла	совмещенный	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Корректировка, %		-3%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб./м2	-1 771	0	0	0	0
Валовая корекция%		-11,5%	-2,2%	0,5%	10,7%	0,0%
Скорректированная стоимость		52 210	63 395	59 472	56 895	58 457
Комментарии	<i>Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Коэффициент вариации объектов-аналогов (7%) меньше предельного значения 33%, что свидетельствует об однородности совокупности. Отличие скорректированных цен от максимального к минимальному составляет 21%</i>					
Абсолютная валовая коррекция, %		11,5%	14,9%	17,6%	10,7%	0,0%
1-ABS(суммарная корректировка)		88,5%	85,1%	82,4%	89,3%	100,0%
Вклад в стоимость	100%	0,20	0,19	0,19	0,20	0,22
Вклад в стоимость	руб./м2	10 373	12 113	11 010	11 410	13 128
Удельная стоимость 1 кв. м квартиры				58 034		
Стоимость квартиры, расчетно, руб. (НДС не облагается)				1 311 569		
Стоимость квартиры, округленно, руб. (НДС не облагается)				1 310 000		

6.3. Оценка на основе доходного подхода (отказ от использования)

Доходный подход основан на представлении о том, что стоимость объекта недвижимости зависит от возможности получения дохода, который может быть извлечен собственником от владения объектом. Этот метод заключается в определении текущей стоимости будущих чистых доходов от объекта оценки (с учетом фактора времени). Расчет рыночной стоимости оцениваемой квартиры доходным подходом не проводился, т. к. квартира предназначена для проживания.

6.4. Оценка на основе затратного подхода (отказ от использования)

Затратный подход (метод стоимости замещения для улучшений) применим для оценки стоимости отдельно стоящих зданий. При оценке квартиры Оценщик отказался от применения затратного подхода, так как рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение помещения невозможно, поскольку большинство конструктивных элементов помещения является общим с соседними. Можно рассчитать стоимость строительства всего жилого здания и попытаться определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемое помещение, но это может привести к искаженным результатам. На основании вышеизложенного, Оценщик был вынужден отказаться от оценки стоимости квартиры в рамках затратного подхода.

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой оценки стоимости зависит от целей оценки степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения рыночной стоимости объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

В данной работе рыночная стоимость оцениваемой квартиры была рассчитана сравнительным подходом (отказы от использования доходного и затратного подходов приведены в разделах 6.3. и 6.4. Отчета). Таким образом, стоимость, полученная расчетами в рамках сравнительного подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно правилу округления, погрешность округления не превосходит единицы десятичного разряда, определяемого последней оставленной значимой цифрой. Учитывая большое количество факторов, вовлеченных в расчет, и качество исходных данных, округление расчета, безусловно, оправдано.

Таким образом:

Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, по состоянию на 17 марта 2016 года составляет:

1 310 000 (Один миллион триста десять тысяч) рублей (НДС не облагается).

В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождается от обложения налогом на добавленную стоимость.

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

По мнению Оценщика, для определения границ интервала можно руководствоваться НК РФ. Ч. I. Глава 7. Статья 40. Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения. Согласно П. 2 данной статьи, Налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: ...4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени.

Таким образом, допустимый интервал стоимости, по мнению Оценщика, может быть определен как диапазон вокруг рыночной стоимости, границы которого имеют размах не более 20%. Для полученного значения таким интервалом, с учетом округления, будет диапазон:

1 192 100 (Один миллион сто девяносто две тысячи сто) — 1 427 900 (один миллион четыреста двадцать семь тысяч девятьсот) рублей (НДС не облагается).

Разница между максимальным и минимальным диапазоном – менее 20%, середина интервала – полученная величина рыночной стоимости.

Раздел 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение исполнителя услуг по оказанию оценочной деятельности ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- оценка проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, федеральными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организацией «СМАО»;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- никто кроме лиц указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи в подготовке отчета;
- расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, по состоянию на 17 марта 2016 года составляет:

1 310 000 (Один миллион триста десять тысяч) рублей (НДС не облагается).

В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождается от обложения налогом на добавленную стоимость.

Оценщик I категории
Корнеева Е. А.



Раздел 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный Закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135–ФЗ (с изменениями и дополнениями).
2. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действ. ред.).
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действ. ред.).
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действ. ред.).
5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действ. ред.).
6. «Международные стандарты оценки 2005». – М., 2005.
7. М. А. Федотова, Э. А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000.
8. С. В. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб., 1998.
9. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
10. В. В. Григорьев. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М.: ИНФРА-М, 1997.
11. И. А. Синянский, Н. И. Манешина. Типология зданий и сооружений. – М., 2004.
12. «Оценка недвижимости». Учебник под редакцией Грязновой А. Г., Москва, «Финансы и статистика», 2004.
13. Е. И. Тарасевич. «Методы оценки недвижимости»- С-Пб, 1998 г.
14. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994 г.
15. Джек Фридман, Николас Ордзуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» - М., 1995 г.
16. Е. С. Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости», СПб, «МКС», 2003.
17. «Основы оценки стоимости недвижимости», М, Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
18. Л. Н. Тэпман. Оценка недвижимости. Под ред. проф. В. А. Швандара, М, »ЮНИТИ-ДАНА», 2004.
19. А. Б. Крутик, М. А. Горенбургов, Ю. М. Горенбургов. Экономика недвижимости, СПб, Изд. «Лань», 2000.
20. В. А. Горемыкин «Экономика недвижимости», М, Изд. «Дашков и Ко», 2003.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

6

**Приложение № 1
к Договору об оказании услуг по оценке
рыночной стоимости имущества
от «17» марта 2016 года № 2016-567/37**

Задание на оценку

Заказчик: Акционерное общество «Республиканский социальный коммерческий банк».

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ».

Объект оценки: недвижимое имущество, указанное в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «17» марта 2016 года № 2016-567/37.

Имущественные права на объект оценки: свидетельство о государственной регистрации права от 31.12.2015 № 38/38/001-38/001/048/2015-4670/4

Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Вид оценки: рыночная стоимость.

Дата оценки: «17» марта 2016 года.

Срок проведения оценки: «17» марта 2016 года – «04» апреля 2016 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: на усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке).

От Заказчика:


/ М.А. Хамчич /
М.П.

От Исполнителя:


/ С.О. Найчук /
М.П.

7

Приложение № 2
к Договору об оказании услуг по оценке
рыночной стоимости имущества
от «17» марта 2016 года № 2016-567/37

Перечень Объектов оценки

№ п/п	Наименование объектов имущества	Балансовая стоимость, руб.
1	Квартира, общей площадью 22,6 кв. м, кадастровый номер: 38:36:000026:10671, расположенная по адресу: г. Иркутск, мкр-н Ершовский, д. 28/6, кв. 25	1 125 000,00

От Заказчика:


/ М.А. Хамчиц /
М.П. 

От Исполнителя:


/ С.О. Найчук /
М.П. 

Приложение 2. Документы оценщика



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2032

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Корнеевой
Екатерине Александровне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15 января 2008 г. по 18 февраля 2008 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском
государственном инженерно-экономическом университете
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
по программе:
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
„Оценка недвижимости“
в объеме 104 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>74</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>30</u>	
<u>Итоговой комплексной экзамен</u>		<u>хорошо</u>

Прошел(а) стажировку в (на) МФУ (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Ректор (директор) _____
Секретарь _____

Город С.Петербург, год 2008

МФУ Госстан. 1598

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 800

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Корнеевой
Екатерине Александровне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 31 мая 2008 г. по 10 июня 2008 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) МФУ
Южный институт менеджмента
(наименование образовательного учреждения)
по программе „Бухгалтерская деятельность“
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
в объеме 108 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>74</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>34</u>	
<u>Итоговой комплексной экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

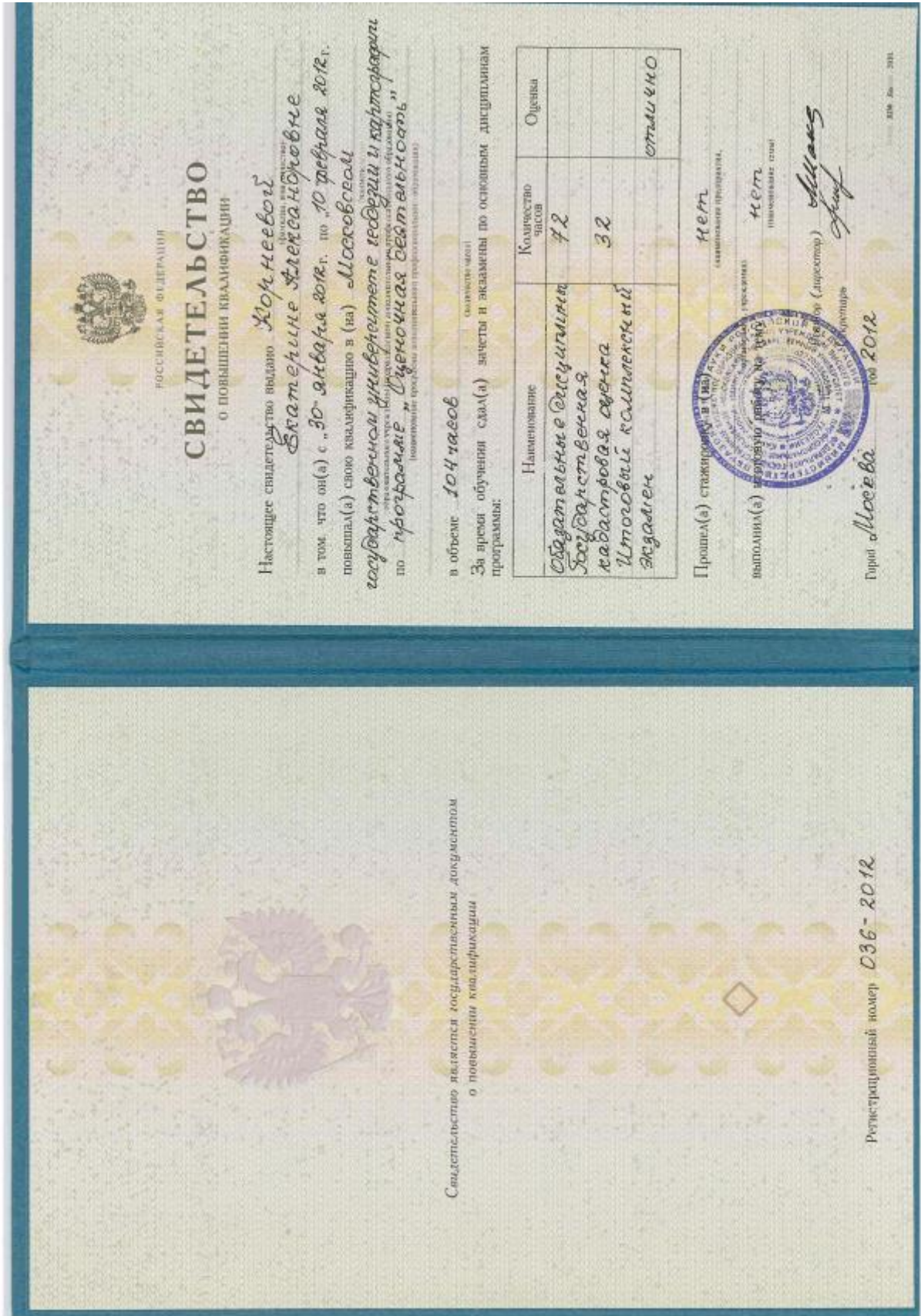
Прошел(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему _____ (наименование темы)

Ректор (директор) _____
Секретарь _____

Город Краснодар, год 2008

МФУ Госстан. 1598







КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000116-001

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Корнеевой Екатерине Александровне

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от « 19 » сентября 20 13 г. № 0130

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным
(указывается полное наименование)

образовательным учреждением высшего профессионального образования
образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



Леднев В.А.

(подпись)
(цифровая подписка)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-033387/15**

«25» мая 2015 г.

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Корнеева Екатерина Александровна**
Паспортные данные: 71 04, 037960, ОВД Тюменского района Тюменской области, 08.10.2003, код подразделения 722-004.
Адрес регистрации: СПб, пр. Энтузиастов, д.31/3, кв.85.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «31» мая 2015 года по «30» мая 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.**
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч) рублей.**
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 14 960,00 (Четырнадцать тысяч девятьсот шестьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 11.06.2015г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Корнеева Екатерина Александровна

От Страхователя:
(Корнеева Е.А.)

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге

От Страховщика:
(Владельщикова Г.В.)
Заместитель директора по корпоративному бизнесу, Доверенность-передоверие № 3897915-191/15 от 14.01.2015г.

ИНГОССТРАХ *Ingosstrakh*

СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-067187/13 ОТ «12» СЕНТЯБРЯ 2013 ГОДА**

«01» февраля 2016 г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-067187/13 от «12» сентября 2013 года (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» 196084, г. Санкт-Петербург, пр. Московский д. 109, литер В, корп.3, офис 2.1 ИНН 7810233126 Телефон: 454-02-00, факс: 454-02-00
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08 ИНН 7705042179
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2014 года по «31» января 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	На период с «01» января 2014г. по «15» июня 2014г. лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем и по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей. На период с «16» июня 2014г. по «31» января 2016г. лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 255 000 000,00 (двести пятьдесят пять миллионов) рублей. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 150 000 000,00 (сто пятьдесят миллионов) Рублей. На период с «01» февраля 2016г. по «31» января 2019г. лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем и по каждому страховому случаю устанавливается в размере 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-191-067187/13 от «12» сентября 2013 года

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге

Заместитель директора по корпоративному бизнесу
М.П.  /Владительщикова Г.В./
Доверенность-передоверие №4558153-191/15 от 02.09.2015г.



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-191-067187/13 ОТ «12» СЕНТЯБРЯ 2013Г.

«27» февраля 2015г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-067187/13 от «12» сентября 2013г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** **ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**
196084, Санкт-Петербург, ул. Цветочная, д.18
Телефон: 454-02-00, факс: 454-02-00
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):** С «01» января 2014 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.
Настоящий Полис покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
При этом действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем, как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Полису.
- (СТРАХОВАЯ СУММА)
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:** Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по всем страховым случаям устанавливается в размере 255 000 000,00 (Двести пятьдесят пять миллионов) рублей.
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по одному страховому случаю устанавливается в размере 150 000 000,00 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с Договором №433-191-067187/13 от «12» сентября 2013г.

СТРАХОВЩИК:

ОСАО «ИНГОССТРАХ»

Заместитель директора по корпоративному бизнесу
Филиала ОСАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге

М.П. /Владелищикова Г.В./

Доверенность-передоверие №3897915-191/15 от 14.01.2015



ПОЛИС

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-191-067187/13 ОТ 12 СЕНТЯБРЯ 2013 ГОДА

«16» июня 2014г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-191-067187/13 от 12 сентября 2013 года в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
196084, Санкт-Петербург, ул. Цветочная, д.18
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
Филиал ОСаО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40, ИНН 7705042179
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по Договору страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Специалистом Страхователя;
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Специалистом Страхователя при осуществлении оценочной деятельности. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования.
- РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Специалистом Страхователя после «02» августа 2010 года.
- ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** «Лимит ответственности Страховщика по Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 255 000 000,00 (Двести пятьдесят пять миллионов) рублей. Лимит ответственности Страховщика по Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 150 000 000,00 (Сто пятьдесят миллионов) рублей».
- ЮРИСДИКЦИЯ:** Российская Федерация.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с Договором № 433-191-067187/13 от 12 сентября 2013 года

СТРАХОВЩИК:
ОСаО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Владельщикова Г.В.)
Заместитель директора по корпоративному бизнесу
Доверенность-передоверие №2793827-191/14
от 10.01.2014 г.





ПОЛИС

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-191-067187/13 ОТ 12 СЕНТЯБРЯ 2013 ГОДА

«12» сентября 2013г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-191-067187/13 от 12 сентября 2013 года в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
196084, Санкт-Петербург, ул. Цветочная, д.18
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40, ИНН 7705042179
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по Договору страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Специалистом Страхователя;
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Специалистом Страхователя при осуществлении оценочной деятельности.
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «01» января 2014 года по «31» декабря 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.
Настоящий Полис покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении ущерба, заявленные Страхователю в течение Периода страхования;
- непреднамеренные ошибки, упущения, допущенные Специалистом Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая совершены в Период страхования.
- РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Специалистом Страхователя после «02» августа 2010 года.
- ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере **Рублей 100 000 000,00 (Сто миллионов)**.
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по одному страховому случаю устанавливается в размере **Рублей 100 000 000,00 (Сто миллионов)**.
- ЮРИСДИКЦИЯ:** Российская Федерация.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с Договором № 433-191-067187/13 от 12 сентября 2013 года

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:
(Найчук С.О.)
Генеральный директор



СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Владелицкова Г.В.)
Заместитель директора по корпоративному бизнесу
Доверенность-передовое №181/468-191/13
от 14.01.2013 г.



Приложение 3. Листинги с предложениями объектов аналогов

Объект – аналог № 1

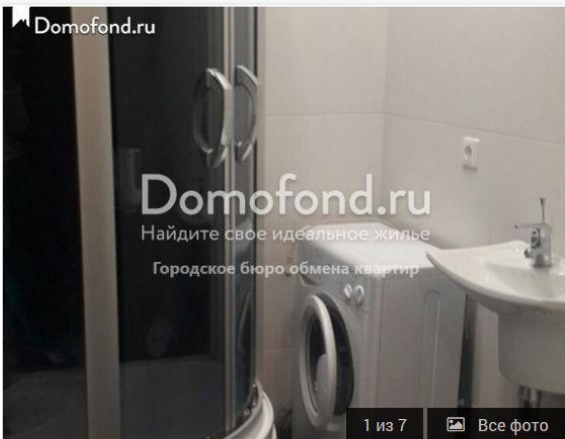
<http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-150876993>

www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-150876993

1 650 000 РУБ.
Рассчитать ипотеку

1-комнатная квартира на продажу
Ершовский мкр, 28/10, Иркутск, Иркутская область
Иркутск

★ В избранное



Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье
Городское бюро обмена квартир

1 из 7 Все фото

1-к квартира, 26 м², 3/5 эт.

Продается 1 комнатная квартира в Свердловском районе, по адресу : Ершовский, д.28/10. 3/5 леноббетонного дома. Общая площадь составляет - 26 кв.м, планировка- свободная. Сан.узел раздельный. Состояние хорошее, на полу линолеум, электрическая плита.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 1 650 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 63 462 РУБ.	Площадь: 26м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 03/03/2016
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 03/03/2016
Материал здания: Панельный	Номер в каталоге: 150876993
Этаж: 3/5	

Компания:
Городское бюро обмена квартир
Размещает объявления: 4 года 11 мес.
Объявлений о продаже: 35
Всего за 3 месяца.: 73

89016650315

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

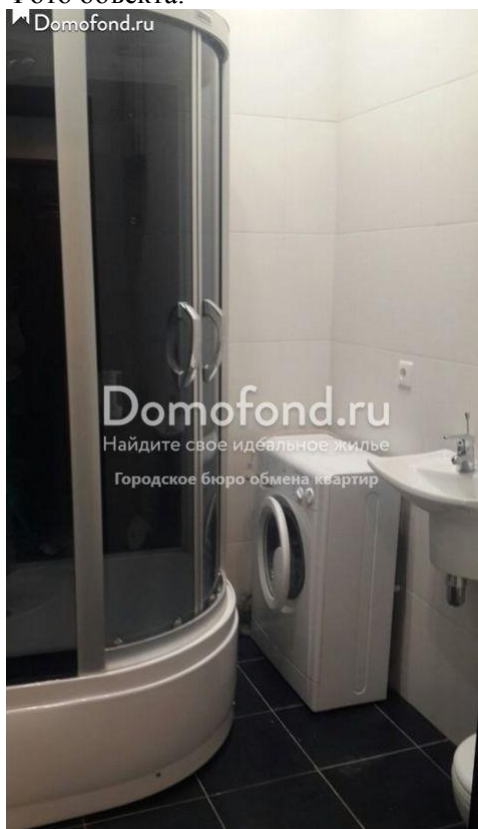
Создать аккаунт

Яндекс.Директ

Продажа 1 комнатных квартир
szvdom.ru
Однокомнатные квартиры от застройщика. Удобный поиск. Ипотека. Звоните!
Адрес и телефон

ОДНОКОМНАТНЫЕ

Фото объекта:










Объект – аналог № 2

<http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-148902155>

www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-148902155

2 090 000 РУБ. **1-комнатная квартира на продажу** ★ В избранное
Ерши, Свердловский, Иркутск, Иркутская область
Свердловский

[Расчитать ипотеку](#)



Domofond.ru

1 из 10 [Все фото](#)

1-к квартира, 30 м², 4/4 эт.

Продам 1-комн. в Ершах "Зеленый берег", в Свердловском районе. Студия. 30 кв.м. 4/4 монолитного дома. Сделан хороший, новый ремонт. Ламинат. Нарядные потолки с подсветкой. Обои Кафель. Балкон застеклен. Встроенные шкафы. Кухонный гарнитур. Хорошая входная дверь. Душевая кабина. Счетчики счета. Солнечная сторона. Дом сдан в 2013 году. Собственность. Ипотека. Цена 2090 т. р.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 2 090 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 69 667 РУБ.	Площадь: 30м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 14/03/2016
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 16/02/2016
Материал здания: Монолитный	Номер в каталоге: 148902155
Этаж: 4/4	

Компания: **Дмитрий**
Размещает объявления: 2 года 3 мес.
Объявлений о продаже: 7
Всего за 3 месяца.: 9

89834650403

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

[VK](#) [G+](#) [f](#) [t](#) [G+](#)

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

[Создать аккаунт](#)

Яндекс.Директ

Акция в марте!
spbrealty.ru

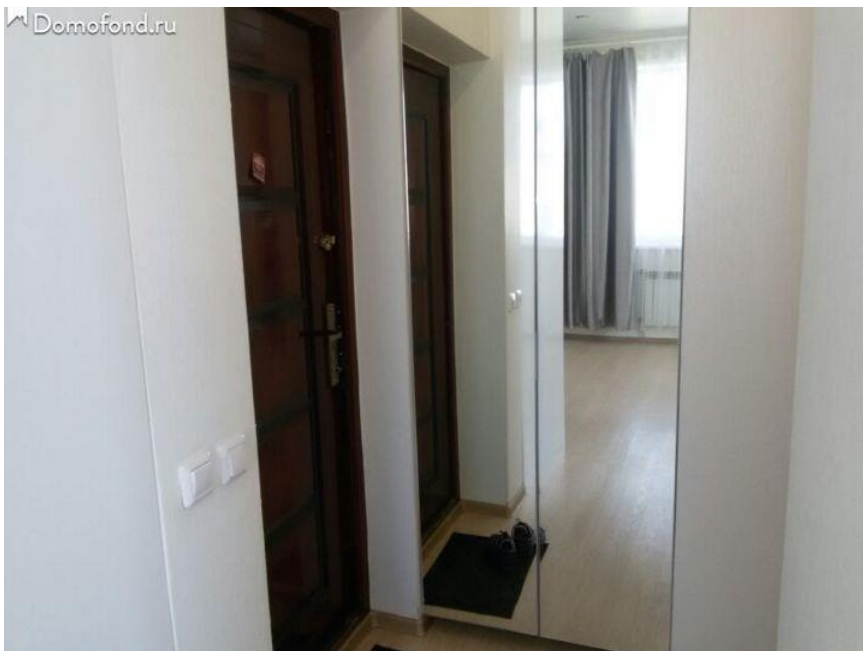
Фото объекта:





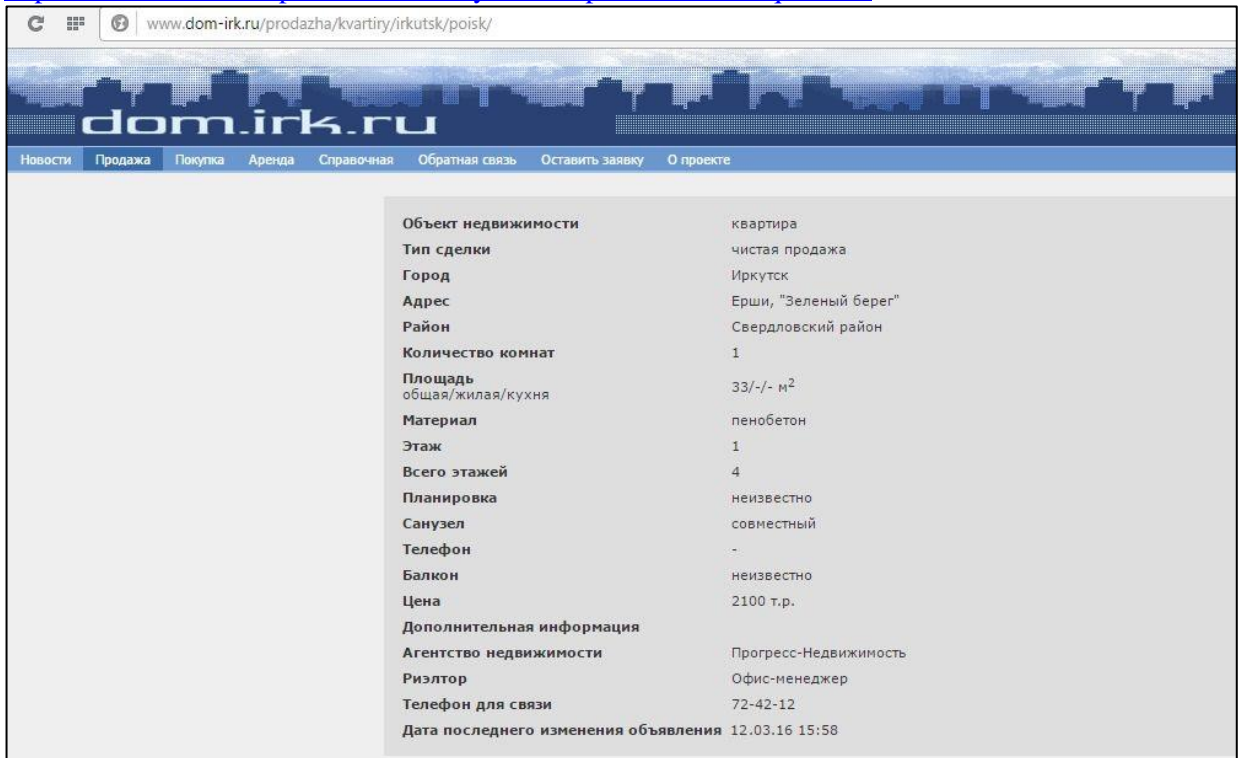






Объект – аналог № 3

<http://www.dom-irk.ru/prodazha/kvartiry/irkutsk/poisk/?a=108&q=12904>



Объект недвижимости	квартира
Тип сделки	чистая продажа
Город	Иркутск
Адрес	Ерши, "Зеленый берег"
Район	Свердловский район
Количество комнат	1
Площадь общая/жилая/кухня	33/-/- м ²
Материал	пенобетон
Этаж	1
Всего этажей	4
Планировка	неизвестно
Санузел	совместный
Телефон	-
Балкон	неизвестно
Цена	2100 т.р.
Дополнительная информация	
Агентство недвижимости	Прогресс-Недвижимость
Риэлтор	Офис-менеджер
Телефон для связи	72-42-12
Дата последнего изменения объявления	12.03.16 15:58

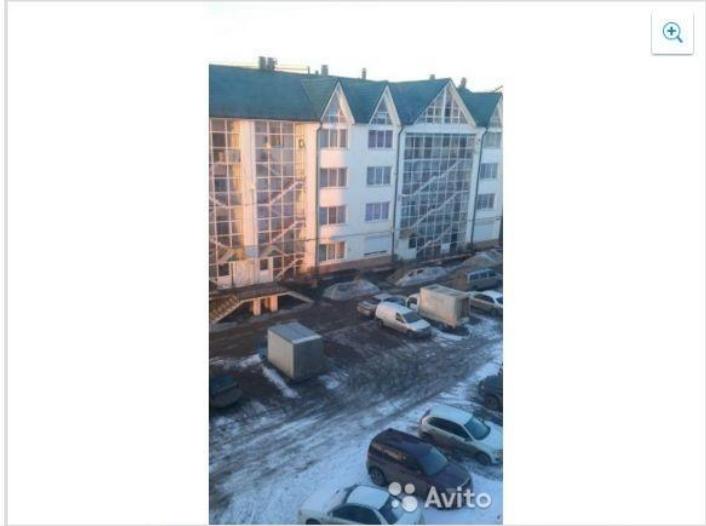
Объект – аналог № 4

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_35_et_749880721

www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_35_et_749880721

1-к квартира, 38 м², 3/5 эт.

Размещено 14 марта в 14:23. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **2 100 000 руб.** ... [Купить в ипотеку >>](#)

Агентство **Агентство недвижимости «Жилищный Сервис»**
на Avito с ноября 2014

Контактное лицо **Татьяна**
[8 908 664-00-40](tel:89086640040) [Написать сообщение](#)


Город **Иркутск**

Адрес **р-н Свердловский, Ершовский мкр, 1426**

Продам квартиру
1-к квартира 38 м² на 3 этаже 5-этажного монолитного дома

В собственности три года. Не студия. Кухня отделена перегородкой от комнаты. Просторный слух и кухня. Лоджия застеклена, квартира очень солнечная, металлическая входная дверь, чистый подъезд, домофон, во дворе детская площадка, автостоянка, вся инфраструктура микрорайона в шаговой доступности.

У агентства 80 объявлений



Агентство недвижимости «Жилищный Сервис»
Продают все, а покупают у нас!

В ходе устных переговоров с представителем продавца (Телефон: (908) 664-00-40, Татьяна, АН «Жилищный Сервис») была получена информация, что квартира находится в удовлетворительном состоянии.

Фото объекта:





Объект – аналог № 5

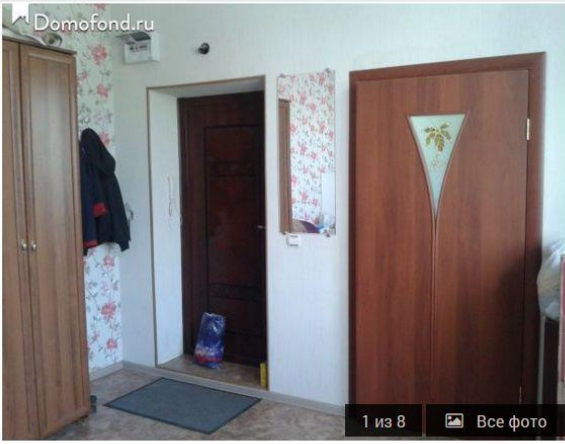
<http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-138459667>

www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-138459667

2 200 000 РУБ.
Рассчитать ипотеку

1-комнатная квартира на продажу
м-н Ершовский, 16б, Свердловский, Иркутск, Иркутская область
Свердловский

☆ В избранное



Частное лицо:
Кристина
Размещает объявления: 2 года 4 мес.
Объявлений о продаже: 1
Всего за 3 месяца.: 0
89041212530
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Зарегистрироваться
Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...
Создать аккаунт

1-к квартира, 35 м², 2/5 эт.

НЕ АГЕНСТВО. Срочно!!! Продаю однокомнатную квартиру (комната+кухня студия) в современном районе города. Рядом с минимаркетом "Лучик", возле 46 школы. В собственности. Ремонт. Застеклённая лоджия. Дом не на горе, отличные подъездные пути. Центральная канализация и водоотведение. Развитая инфраструктура: детский сад, школа, парикмахерская, аптеки, пляж "Якоби" в 5 минутах ходьбы, центр отдыха "Ерши", корд, театр, дом детского творчества, центр детского технического творчества.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 2 200 000 РУБ.	Тип объекта: Новостройка
Цена за м²: 62 857 РУБ.	Площадь: 35м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 02/03/2016
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 12/02/2014
Материал здания: Блочный	Номер в каталоге: 138459667
Этаж: 2/5	

Фото объекта:









Приложение 4. Документы, предоставленные заказчиком



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

(Иркутская область)

31.12.2015

Дата выдачи:

Документы-основания: • Протокол заседания аукционной комиссии от 19.03.2015

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Республиканский социальный коммерческий банк", ИНН: 7703242969, ОГРН: 1027739435646

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 38:36:000026:10671

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 22,6 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, г.Иркутск, мкр-н Ершовский, д.28/6, кв.25

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 38-38/001-38/001/048/2015-4670/4

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

38-38/001-38/001/048/2015-4670/4

Трофимова Е. А.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ
**АГЕНТСТВО
ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ**

**Конкурсный управляющий
АО БАНК «РСКБ»**

127055, г. Москва, ул. Лесная, д.59, стр.2

от 21.03.2016 № 8/к

на № _____ от _____

**Генеральному директору
ООО «Лабриум-Консалтинг»
г-ну С.О. Найчуку**

**Московский пр., д.109, лит.В,
корп.3, оф.2.1
196084, г. Санкт-Петербург**

Уважаемый Сергей Олегович!

Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-122232/15 от 24 августа 2015 года (дата объявления резолютивной части 21 августа 2015 года) Акционерное общество «Республиканский социальный коммерческий банк» (АО БАНК «РСКБ», далее – Банк, ОГРН 1027739435646, ИНН 7703242969, адрес регистрации: Российская Федерация, 119002, г. Москва, Денежный переулок, д. 7, корп. 2), признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Функции конкурсного управляющего возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов», расположенную по адресу: 109240 г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.

Решением Правления Агентства представителем конкурсного управляющего назначен Хамчич Максим Александрович, действующий на основании доверенности от 24 августа 2015 года № 963.

Настоящим сообщаем об отсутствии ограничений (обременений) имущественных прав на объект недвижимого имущества, оцениваемого согласно договора об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 17 марта 2016 года № 2016-567/37.

**Представитель конкурсного управляющего
АО БАНК «РСКБ»**



М.А. Хамчич

Исполнитель: О.Л. Карева
Тел.: +7(495)745-2141 (вн. 50-56)
e-mail: karevaol@asv.org.ru