

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1

Оценщик индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич

г.Ливны, m.920-808-85-82, senexpert@rambler.ru

OTYET 1-12/2017

об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего Деревянченко Олегу Алексеевичу



Заказчик: Финансовый управляющий гр-на Деревянченко О.А.

Ефанова Анна Валерьевна

Оценщик: ИП Синютин Евгений Николаевич

Дата 24 января 2018 года

составления отчета

Дата оценки 24 января 2018 года

2017 год

Основные факты и выводы

Оценка произведена в соответствии с $\bar{\text{Д}}$ оговором возмездного оказания оценочных услуг Nº1-12/2017 от 4 декабря 2017 г.

Рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 24 января 2018 года составляет округленно:

9 476 677 (Девять миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч шестьсот семьдесят семь) рублей без НДС

в том числе

- стоимость земельного участка, площадью 600 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», уч. 134, кадастровый номер 38:06:143707:23-**781800** рублей без НДС
- стоимость земельного участка, площадью 900 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», уч. 133, кадастровый номер 38:06:143707:24- **1721700** рублей без НДС
- стоимость жилого дома, площадью 243,8 кв.м., расположенного по адресу: Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», д. 134, кадастровый номер 38:06:143707:166- **5617155 рублей без НДС**
- стоимость хозяйственной постройки, площадью 69,3 кв.м., расположенной по адресу: Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», д. 133, кадастровый номер 38:06:143707:168-**402553 рубля без НДС**
- стоимость моторной лодки Nissan, 1988 года выпуска, бортовой номер судна № P61-61 ИН 100%, двигатель Honda, заводской № 1007008, 1007010- **953469 рублей без НДС**

Стоимость жилого дома рассчитана двумя подходами, во исполнение требований п.8 Φ CO N2, ниже, справочно приводятся результаты оценки дома, полученные при применении различных подходов . Стоимость остальных объектов рассчитана одним подходом.

| Наименование, объекта | рыночная стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб | Вес подхода | рыночная стоимость по затратному подходу без НДС, руб | Вес подхода | Согласован ная рыночная стоимость, без НДС руб |
|---|---|----------------|---|----------------|--|
| Жилой дом (без учета земельных прав) | 5150848 | 0,8 | 7482381 | 0,2 | 5617155 |

Итоговую стоимость, полученную в рамках настоящего отчета, необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета в соответствии с задачами и целями настоящей оценки.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» $N^0135-\Phi3$ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (Φ CO N^01 , Φ CO N^02 , Φ CO N^03 , Φ CO N^03) стандартами оценки Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки,

Индивидуальный предприниматель, оценщик



Синютин Е.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

| ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 2 |
|--|----------------------|
| ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 4 |
| Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 5 |
| Сведения об оценщике | 5 |
| Допущения и ограничительные условия | 5 6 |
| Применяемые стандарты оценочной деятельности | 8 |
| Содержание и объем работ | 8 |
| Оцениваемые права | 8 |
| Правоустанавливающие документы | 9 |
| Описание объекта оценки | 9 |
| Район расположения объекта оценки | 19 |
| АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 21 |
| процесс оценки | 70 |
| Анализ (НЭИ) участка с имеющейся застройкой | 71 |
| РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 72 |
| Выбор подходов к оценке | 73 |
| ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 75 |
| Расчет стоимости недвижимого имущества | 75 |
| | |
| СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 79 |
| Расчет стоимости земельного участка | 80 |
| Расчет стоимости домовладения | 85 |
| Расчетная таблица | 8 7 |
| Обоснование корректировок | 88 |
| Расчет стоимости моторной лодки | 89 |
| | |
| | 95 |
| СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 100 |
| ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ | 101 |
| ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ | 102 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 102 |
| | |
| | |

Задание на оценку

| Объекты оценки | - земельный участок, площадью 600 кв.м., расположен по |
|---------------------------|---|
| OUDCKI DI UQCIIKN | адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», |
| | уч. 134, кадастровый номер 38:06:143707:23; |
| | - земельный участок, площадью 900 кв.м., расположен по |
| | адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», |
| | уч. 133, кадастровый номер 38:06:143707:24; |
| | - жилой дом, площадью 243,8 кв.м., расположен по |
| | адресу: Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», д. 134, |
| | кадастровый номер 38:06:143707:166; |
| | |
| | - хозяйственная постройка, площадью 69,3 кв.м., расположена по адресу: Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», |
| | расположена по адресу. иркутскии р-н, Спт «Ороита-т», д. 133, кадастровый номер 38:06:143707:168; |
| | , <u> </u> |
| | - моторная лодка Nissan, 1988 года выпуска, бортовой номер судна № Р61-61 ИН 100%, двигатель Honda, |
| | заводской № 1007008, 1007010 |
| | (Подробное описание объектов оценки приведено в разделе |
| | описание объекта оценки) |
| Имущественные права на | Право собственности: |
| объект оценки | Деревянченко Олег Алексеевич |
| оовект оценки | Обременения в виде залога при оценке не учитывались. В |
| | процедуре банкротства имущество отчуждается свободным от |
| | прав третьих лиц. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое | Оценка для совершения сделки |
| использование результатов | |
| оценки и связанные с этим | |
| ограничения | |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Дата оценки | 24 января 2018 года |
| Срок проведения оценки | с 4 декабря 2017 по 24 января 2018 года |
| Допущения и ограничения, | См. раздел допущения и ограничительные условия, |
| на которых должна | использованные оценщиком при проведении оценки |
| основываться оценка | |

| Дата составления отчета об | 24 января 2018 года |
|----------------------------|---|
| оценке | |
| Порядковый номер отчета | 1-12/2017 |
| об оценке | |
| Основание для проведения | Договор на проведение оценки №1-12/2017 от 4 декабря 2017 |
| оценщиком оценки объекта | года |
| оценки | |
| Дата осмотра | Осмотр оценщиком лично не производился, в связи со |
| _ | значительной удаленностью объектов оценки, допущения |
| | связанные с непроведением осмотра лично оценщиком, |
| | приведены в разделе допущений. Представителями оценщика |
| | осмотр произведен 9 декабря 2017 года. |
| Форма отчета | Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям |
| | Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| | №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки |
| | (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО №7 стандартами |
| | Ассоциации СРОО Экспертный Совет (в действующих на дату |

| оценки редакциях), стоимость в соответствии с заданием на |
|---|
| оценку, определяется в рублях, без НДС, без указания границ |
| возможного интервала стоимости. |

сведения о заказчике оценки и об оценщике

сведения о заказчике

гражданин Деревянченко Олег Алексеевич

Фамилия ДЕРЕВЯНЧЕНКО

Имя ОЛЕГ

Отчество АЛЕКСЕЕВИЧ

 Дата рождения
 03.04.1972

 Место рождения
 г. Иркутск

Регион ведения дела о банкротстве Иркутская область

ИНН 381000185730 СНИЛС 069-203-507 56 Категория должника Физическое лицо

Место жительства Иркутская обл., Иркутский р-н, СНТ "Орбита-1",

д. 134

Решением Арбитражного суда Иркутской области по делу №A19-6135/2016 (резолютивная часть решения от 02.05.2017) признан банкротом, введена процедура реализации имущества.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 07.09.2017 по делу А19-6135/2016 финансовым управляющим гражданина Деревянченко Олега Алексеевича утверждена Ефанова Анна Валерьевна (ИНН управляющего 382104566361, СНИЛС управляющего 054-798-715-13, член союза арбитражных управляющих «Возрождение» (адрес СРО: 107014, г. Москва, ул. Стромынка д.11, ОГРН 1127799026486, ИНН 7718748282), адрес управляющего для направления почтовой корреспонденции: 666034, Иркутская обл., г. Шелехов, ГОПС а/я 12).

сведения об оценщике

| Фамилия имя отчество | Индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич |
|-----------------------------|---|
| | |
| Информация о членстве в | Включен в реестр Ассоциации "Саморегулируемая организация |
| саморегулируемой | оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за |
| организации оценщиков | регистрационным № 0873. |
| | Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. |
| | Юридический адрес саморегулируемой организации: |
| | 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1 |
| Номер и дата выдачи | Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки: |
| документа, подтверждающего | НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет |
| получение профессиональных | "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 |
| знаний в области оценочной | № 865369, выдан 01.06.2012 г. |
| деятельности | |
| Сведения о страховании | Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории |
| гражданской ответственности | Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 |
| оценщика | (Триста тысяч) рублей Договор обязательного страхования |
| | (страховой полис) ответственности № 1700SB4002820 от 23 |
| | мая 2017 г. Страховщик: COAO «ВСК» |
| | Срок действия полиса с 1 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.; |
| Стаж работы в оценочной | 5 лет |
| деятельности | |

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием степени их участия в проведении оценки объекта оценки В рамках оценки доверенность на проведение осмотра объектов оценки выдавалась

- **Черных Дмитрию Юрьевичу**, паспорт серии 25 09, номер 059154, выдан отделом УФМС России по Иркутской области в Октябрьском районе г.Иркутска 14 июля 2008 года

Также в осмотре участвовал финансовый управляющий должника Ефанова Анна Валерьевна

Указанные лица привлечены для проведения осмотра объектов оценки. Специальной квалификации для совершения указанных действий не потребовалось, тем не менее, Черных Д.Ю. имеет специальное образование в сфере оценочной деятельности диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка недвижимости» 240008082 от 20.01.2014 г., выдан ЦПДО Институт повышения квалификации ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет», действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков Экспертов» (НП «СРО «ЮСО»), запись в реестре СРО № 591, электронный адрес info@cpo-юсо.pф, сайт: www.cpo-юсо.pф, адрес НП СРО «ЮСО»: 656049, Алтайский край, г. Барнаул, пр. Социалистический, 63, а/я 4415; страховой полис ООО «Страховая Компания «Гелиос» №700-0000308-01266 от 05.12.2017 г., страховая сумма 3 000 000 руб., период страхования с 07.12.2017 г. по 06.12.2018 г.; стаж оценочной деятельности с 2013 года. (Документы оценщика прилагаются к отчету)

Место нахождения оценщика

303850 Орловская область, г.Ливны, ул.Ленина,30 тел. 8-920-808-85-82.

E-mail: senexpert@rambler.ru

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение

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

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев». Итоговая стоимость указывается в рублях, в соответствии с заданием на оценку, без указания возможных значений интервалов цен.

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Оценщик запрещает публикацию всего отчета или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете без письменного согласия Оценщика.

Допущение, относительно НДС в цене предложения аналогов. Оценщик исходит из допущения, что величина рыночной стоимости объекта, не зависит от особенностей применяемой продавцом системы налогообложения. НДС всегда включен в стоимость объекта оценки, если этот объект подпадает под налогообложение этим видом налога. Идентичные объекты, продаваемые разными категориями налогоплательщиков, будут иметь одну и ту же рыночную стоимость. При этом, при продаже продавцом на основной системе налогообложения, он выделит НДС в рыночной стоимости объекта, а продавец применяющий иную систему налогообложения, не будет выделять НДС, что вовсе не означает отсутствие этой составляющей в рыночной стоимости объекта. Более того, когда покупатель, не работающий с НДС, покупает объект у продавца, находящегося на общей системе налогообложения, оплачивая НДС, налог включен в стоимость приобретенного товара и, если покупатель захочет перепродать товар, он не уменьшит его стоимость на НДС, он продаст товар по рыночной стоимости, не выделяя НДС, что вовсе не означает отсутствие этой составляющей в цене предложения. НДС, уменьшаясь пропорционально потере стоимости объекта из-за устаревания, будет всегда являться составляющей рыночной стоимости объекта, с момента продажи его первоначальным изготовителем, в течение многократных перепродаж, до его утилизации. При этом, среди цепочки продавцов этого объекта, время от времени будут встречаться плательщики НДС, которые при перепродаже товара будут выделять НДС в его стоимости отдельной строкой не изменяя его рыночной стоимости. Купить товар по без НДС на открытом рынке возможно в исключительных случаях (например, при продаже имущества банкротов). При определении рыночной стоимости оценщик обязан исходить из типичных условий рынка, а не исключительных условий, поэтому рыночная стоимость, по умолчанию, включает НДС. Цены предложений аналогов по той же причине, по общему правилу, включают НДС, если продавцом не указано обратное. Указанное допущение оценщика основано на позициях, находящих свое подтверждение в нормативных актах, судебной практике и методических материалах (в частности- письмо ФНС России от 26.10.2017 N БС-4-21/21650@ "О применении кадастровой стоимости в качестве налоговой базы при налогообложении недвижимости и выделении НДС";

Методика оценки объектов капитального строительства (ОКС) Ильин М.О. к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет» Круглов М.В. член Экспертного совета ООО «Российское общество оценщиков»;

Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 сентября 2012 г. № 3139/12)

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

Осмотр лично оценщиком не производился в связи со значительной удаленностью объектов оценки. Для проведения осмотра объектов оценки были привлечены представители, которые произвели описание объектов, подтвердив это описание документами и используя средства фотофиксации при осмотре объектов. Оценщик исходит из допущения о достоверности этой информации, учитывая, что она ни в какой мере не противоречит информации об объектах оценки, полученной из других источников. Каких либо ограничений, связанных с непроведением осмотра лично оценщиком, в рамках настоящей работы не установлено.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

- 1) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки
- 2) Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) в редакциях на дату оценки
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом АССОЦИАЦИИ оценщиков «ЭС» в редакции на дату оценки

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

Содержание и объем работ

Применение подходов оценки объекта: для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

Оценщик осуществляет 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 быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения объекта.

Оценка стоимости объекта оценки: стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением

результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Оцениваемые права

Оценке подлежит право собственности на объекты оценки

Текущим владельцем оцениваемых прав является Деревянченко Олег Алексеевич Согласно ст.209 ГК РФ

- 1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
- 4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Правоустанавливающие документы

Выписка из ЕГРН от 18 августа 2016 года № 38-00-4001/5002/2016-1815

Выписка подтверждает права на оцениваемые объекты недвижимости. Также оценщику представлена копия технического паспорта на дом.

Ответ ФКУ ЦГИМС и копия судового билета маломерного судна, подтверждающие права на оцениваемое судно

(фотокопии указанных документов прилагаются к настоящему отчету)

Описание объекта оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объекты оценки:

жилой дом 3-этажный, назначение жилое, стены кирпичные (в мансарде каркасноутепленные), площадь 243,8 кв.м. Год ввода в эксплуатацию 2013.

Во дворе надворные постройки, не обозначенные в техпаспорте: хозяйственная постройка, площадью 69,3 кв.м., выполненная из металлопрофиля, с обшивкой части стен внутри ДВП. Хозяйственная постройка используется для хранения ТМЦ и моторной лодки. Год ввода в эксплуатацию 2013.

Ниже данные публичной кадастровой карты на указанные объекты:

38:06:143707:166

1.

Иркутская область, Иркутский район, садоводческое товарищество "Орбита-1", 134

Тип: Здание

Кад. номер: 38:06:143707:166 Кад. квартал: 38:06:143707

Статус: Учтенный

Адрес: Иркутская область, Иркутский район, садоводческое товарищество "Орбита-1",

134

Форма собственности: Частная собственность Кадастровая стоимость: 6 764 689,34 руб.

Общая площадь: 243,8 кв. м

Основные характеристики общая этажность: 3

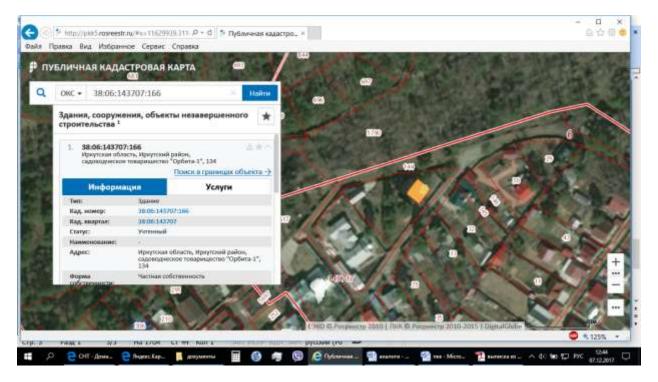
подземная этажность: 0

завершение строительства: 2013

Назначение: Жилой дом

Дата постановки на учет: 15.11.2013

Дата изменения сведений в ГКН: 27.10.2017 Дата выгрузки сведений из ГКН: 28.10.2017



Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства ¹ **38:06:143707:168** Без координат границ 1.

Тип: Здание

Кад. номер: 38:06:143707:168 Кад. квартал: 38:06:143707

Статус: Учтенный

Наименование: Хозяйственная постройка

Адрес: Иркутская область, Иркутский район, Орбита-1 садоводческое некоммерческое

товарищество, д. 133

Форма собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 102 770,51 руб.

Общая площадь: 69,3 кв. м

Основные характеристики общая этажность: 1

завершение строительства: 2013 Назначение: Нежилое здание

Дата постановки на учет: 19.11.2015

Дата изменения сведений в ГКН: 27.10.2017 Дата выгрузки сведений из ГКН: 28.10.2017 $\frac{\text{http://pkk5.rosreestr.ru/\#x}=11629939.311490506\&y=6833715.736644892\&z=18\&text=38\%3A06\%3A143707\%3A168\&type=5\&app=search\&opened=1}{168\&type=5\&app=search\&opened=1}$

По техническому паспорту, жилая площадь дома 108,6 кв.м., строительный объем 1005 куб.м. Экспликация к поэтажному плану жилого дома имеется в приложении к отчету. В доме отсутствуют центральные коммуникации за исключением электроснабжения. Водопровод, канализация - автономные, газоснабжение отсутствует. В доме на момент осмотра (декабрь 2017) отопление осуществляется тепловыми пушками. Кроме не функционирующей системы отопления, в доме не закончена чистовая отделка, не до конца выполнены электромонтажные работы (не установлена часть розеток и выключателей). Указанные недостатки отделки отражены на фото, сделанных при осмотре объекта оценки. В цоколе три помещения: в первом, самом большом, пусто, во втором - заведена труба из скважины, гидроаккумулятор, бойлер на горячую воду, трубы медные, в третьем - самом маленьком- склад остатков кровельных материалов. Мансарда жилая, без чистовой отделки, непосредственно под кровлей. Окна кровельные, наклонные, три помещения.

Хозяйственная постройка состоит из двух помещений. В первом стоит лодка и стеллажи с ТМЦ, второе пустует, там тоже есть стеллажи, оно не правильной формы (усеченный треугольник)

Два смежных земельных участка, подлежищах оценке, на которых расположены дом и хозяйственная постройка описаны ниже.

- земельный участок, площадью 600 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», уч. 134, кадастровый номер 38:06:143707:23;
- земельный участок, площадью 900 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», уч. 133, кадастровый номер 38:06:143707:24;

На участках к строениям подведено электричество, организовано автономное водоснабжение и канализация.

Ниже приведены данные публичной кадастровой карты на указанные земельные участки

38:06:143707:23 Без координат границ

Иркутская обл., р-н Иркутский, садоводческое товарищество "Орбита-1", 134

Тип: Земельный участок Кад. номер: 38:06:143707:23 Кад. квартал: 38:06:143707 Статус: Ранее учтенный

Адрес: Иркутская обл., р-н Иркутский, садоводческое товарищество "Орбита-1", 134

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Форма собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 342 846,00 руб. Декларированная площадь: 600 кв. м

Разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества

по документу: Для садоводства Дата постановки на учет:14.07.2004

Дата изменения сведений в ГКН:27.10.2017 Дата выгрузки сведений из ГКН:28.10.2017

38:06:143707:24 Без координат границ

Иркутская обл., р-н Иркутский, садоводческое некоммерческое товарищество "Орбита-1",

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Тип: Земельный участок Кад. номер: 38:06:143707:24 Кад. квартал: 38:06:143707 Статус: Ранее учтенный

Адрес: Иркутская обл., р-н Иркутский, садоводческое некоммерческое товарищество

"Орбита-1", 133

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Форма собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 514 269,00 руб. Декларированная площадь: 900 кв. м

Разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества

по документу: Для садоводства Дата постановки на учет: 14.07.2004

Дата изменения сведений в ГКН: 27.10.2017 Дата выгрузки сведений из ГКН: 28.10.2017

- моторная лодка Nissan, 1988 года постройки, бортовой номер судна № P61-61 ИН 100%, двигатели Honda 135 л/с, заводские № 1007008 и 1007010.

Судовой билет Г №339772.

Заводской №5059 материал изготовления- пластик

Длина лодки 6,9 м, ширина 2.2 м, высота борта 1,7м, минимальная высота надводного борта 0,85 м, вместимость и грузоподъемность 500 кг, пассажировместимость 5 чел.

Ниже приведен акт осмотра лодки

| | | | AKT | | | 4 | | |
|---|---|---|---|--|-------------|----------------------------|--------|-------------|
| | | осмоте | а трансп | ортного сре | епства ГТС | 2 | | |
| | | | | в употребл | | 35 | | |
| Q. | декабра 20: | 17 г. | | Время с | смотра 📝 | 400 | | |
| | р произведен - 4 | Mure! | Delle | | defier | | | |
| CMOT | р произведен в пр | рисутстви | и <i>бора</i> | uota St | una v | Sauce | chea | |
| снот | р произведен <i>Що</i> зание Определение .2017. | wymera (Mect | (ф.И.С с проведе | о.) Ирхутски вния осмотр | ed p. Of | co. Opti | emil-1 | 16 ot |
| дент | и, модель ТС - М./ гификационный ном | ep (VIN) . | 5059 | | | o _{z.} | | |
| er. | N SHAR <u>P61-61</u> | CH | | Показ. слид | юметра | | | |
| | | | | Кувов //2+ | womuk | | | |
| | | | | LBer Elec | out | | | |
| DESCRIPTION OF THE PARTY OF THE | толь № 1004ССВ | | | | | | | |
| редъ | ьявленный докумен | т на тс | ygotow. | allian 1 | electricity | nece cy | gua/n | 33977 |
| | | - | | | | | | |
| | элец (доверенное | - | | | | | | |
| inano | | лицо) Д | | | | | | |
| одале Сехни Ілине Імриь Ісаля | илец (доверенное писские жарактери габеритная 6 3 на (в главной сек ка (вкл. винты пр | лицо) Де стики Р се ции) d, а и полной | 2 4. 3arpyske | секо С и и адрес) | CHI. | | | |
| Зладе Гехни Ілина Вериь Зодои Івила Зансь | плец (доверенное с плеские характери з габаритная 6 3 на (в главной сек ка (вкл. винты пр камещение бил имальная скорость | пино) Де стики Я се ции) d, а и полной селение | гована Ф.И.О., 1 года | Секко С И и адрес) 1 985 г. 5 токи | CHI. | | | |
| одине виденти по | плец (доверенное с пческие жарактери з габаритная 6 3 на (в главной сек ка (вкл. винты пр измещение 6 444 имальная скорость | пицо) Де стики Я се ции) об, я и полной се; често (при поле (при поле | гована Ф.И.О., 1 года | Секко С И и адрес) 1 985 г. 5 токи | CHI. | | | |
| Сехни Ілина Верин Ісаля Зодон Ісаном Срейс Ісараб | плец (доверенное с плеские характери з габаритная 6 3 на (в главной сек ка (вкл. винты пр камещение бил имальная скорость | пино) Де стики Я се ции) d, а и полной селение | гована Ф.И.О., 1 года | Секко С И и адрес) 1 985 г. 5 токи | CHI. | | | |
| Гехни Ілина Імриь Ісали Ісани | плец (доверенное приские жарактери и габаритная 6 3 на (в главной сек ка (вкл. винты призмещение и быта и быта скорость серская скорость сотка с топлива с воды | пино) Де стики Р се ции) об, а и полной (при пол и/ч | гована Ф.И.О., 1 года | Секко С И и адрес) 1 985 г. 5 токи | CHI. | | | |
| Гехии Бирин Водом Водом Била Вапас Вапас Вапас Колие Колие | плец (доверенное плеские жарактери в габаритная 6 3 на (в главной сек ка (вкл. винты призмещение в гаринальная скорость серсжая скорость серсжая скорость с топлива с воды нество спальных и вество стальных и ве | стики Р се ции) об, а и полной (при полной и/ч л л л л л л л л л л л л л л л л л л л | добане Ф.И.О., 1 година ворина во | и адрес) (ОВБ с. К. МОНИИ (МОНИИ Нагрузке) агрузке) | e CHi. | Exer. | 1:9. | |
| de contra la con | плец (доверенное приские характери и габаритная боль ка (вкл. винты призмищение детели об прость ботка с топлива с воды нество карт Динество карт Динество санузлов дительный материал | стики Р се ции) об, а и полной (при полной и/ч л л л л л л л л л л л л л л л л л л л | гования ф.И.О., 1 гования гованной на гования гования гования | окто С и адрес) 1 0,85 г. 3 теми нагрузке) гобители | e CHi. | Exer. | 1:9. | |
| ладе ехни лине кедино одор вите вите вите вите вите вите вите вите | плец (доверенное преские жарактери в габаритная боль ка (в главной сек ка (вкл. винты призмещение боль в скорость серская скорость сотка с топлива с воды чество кают фиство спальных мительный материал | пино) Де стики Я се ции) д., а и полной се; чесо (при полс м/ч л л пост, па | доване ф.и.о., п загрузка вод е д повинной н весеменуе честан | и адрес) у одбала нагрузке) гобласти узопод'е | encess s | Exer. | 1:9. | |
| пале бекни бе | пческие жарактери в габаритная 6 3 на (в главной сек ка (вкл. винты пр измещение 6 6 6 атели 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 | пино) Де стики Я се ции) д., а и полной се; чесо (при полс м/ч л л пост, па | доване ф.и.о., п загрузка вод е д повинной н весеменуе честан | окто С и адрес) 1 0,85 г. 3 теми нагрузке) гобители | encess s | 6 xen 500 x | 1:9. | |
| пале Гехни Вирин Волом Волом Валас Валас Колич Солич Солич Солич Перов Корп | плец (доверенное преские жарактери в габаритная боль ка (в главной сек ка (вкл. винты призмещение боль в скорость серская скорость сотка с топлива с воды чество кают фиство спальных мительный материал | пино) Де стики Я ше ции) д, а и полной се; и ше (при поле м/ч л л пост, па | доване ф.и.о., п загрузка вод е д повинной н весеменуе честан | и адрес) у одбала нагрузке) гобласти узопод'е | encess s | по- верхн. корро- | сквоз- | |
| пале бекни бе | пческие жарактери в габаритная 6 3 на (в главной сек ка (вкл. винты пр измещение 6 6 6 атели 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 | пино) Де стики Р се пино де а полной полной полной полной полной полной полной при полной при полной при полной при полной при полной при посмот | роболе ф.И.О., по выприять выприять выправанной на | и адрес) у объемени нагрузке) объемени объемени сание повре | . СИГ., | бубила 6 жол. 600 г. | сквоз- | 184 Tpe- |
| Сехно Сехно Вигра | пческие жарактери в габаритная 6 3 на (в главной сек ка (вкл. винты пр измещение 6 6 6 атели 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 | стики Р се ции) об, а и полной се гесто и полной л л л л л л л л л л л л л л л л л л л | роболе ф.И.О., по выприять выприять выправанной на | и адрес) у одвала у одвала нагрузке) гобласти овленое сание повре шара- пина до ме- | . СИГ., | по- верхн. корро- | сквоз- | 184 Tpe- |

| 3 | Левый борт | | 1 1 | |
|-----|-------------|---|-----|--|
| 4 | Правый борт | V | | |
| 5 | диние | | | |
| 6 | палуба | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |
| 13. | | | | |
| 14 | | | | |
| 15 | | | | |

Стекла. Фары, Фонари

| Наименование петалей | Xapa | ктеристика | поврежд | сений |
|----------------------|---------|------------|---------|----------|
| | разбито | трешина | скол | царапина |
| Стекло ветровое | | | | V |
| Стекло заднее | | | | |
| | | | | |
| | | | | - |
| | | - | - | - |

| римечание: | | | | |
|------------|--|--|--|--|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Салон

| Наименование деталей | 3 | Карактеристи | ка повреж | дений |
|----------------------|--------|--------------|-----------|----------------|
| | разрыв | потертость | трешина | загрязиенность |
| Обивка сиденья | | V | | |
| Обивка сиденья | | V | | |
| Обивка сиденья | | 1/ | | |
| Обивка потолка | | T Y | | |
| Обивка дверей | | | | |
| Панель приборов | | | | |

примечание: в изелен илист ухопенный вид

| Общая | оценка те | хнического | о состояния Т | C: | | |
|-------|------------------|------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------|
| Новое | Очень хорошее | Хорошее | Удовлетво- рительное | Условно пригодное | Неудовлет- ворительное | Пре- дальное |
| Coc | auace | еревенч | ui Mperbu | iedgia | d roga i | ue skenneye |
| Coc | anaes | epelienzi | ence O. A. | | d roga i | ue skenneye |

В открытом сведении доступны дополнительные сведения об объекте оценки https://water.drom.ru/irkutsk/boat/prodam-kater-51391372.html

Модель Катер Nissan SunCat 7.7

Длина 7,70 м.

Мощность 270,00 л.с.

Тип двигателя Подвесной

Топливо Бензин

Дополнительные характеристики:

Ширина, м 2,3

Топливный бак, л 500

Водоизмещение, кг 2200

Год производства 1988

Год реконструкции 2009

Двигатель HONDA по 135 л.с.

Максимальная скорость, км/ч 56

Круизная скорость, км/ч 42

Пассажировместимость, чел 5

Спальных мест 4

Катер полностью готов к эксплуатации, вследствие особенности корпуса, обладает отличными мореходными качествами, что подтверждается эксплуатацией 2008-2013 годов.

Корпус привезен из Японии в 2007 году. В 2008-2009 г. была произведена полная изготовление верхней части корпуса с усилением нижней части. Установлены два новых подвесных двигателя HONDA по 135 сил каждый 2008 г.в., (состояние двигателей отличное, 350 м/ч.)

Отделка салона выполнена из материалов: пробковое дерево и влагостойкая березовая фанера. Палубное покрытие TBS - по всей площади катера.

Определение физического износа объектов капитального строительства

Накопленный износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена стоимость нового строительства оцениваемого сооружения в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

В практике оценки применяются несколько методов определения износа зданий и сооружений:

- метод срока жизни;
- метод разбиения.

Метод разбивки на виды износа заключается в рассмотрении и учете всех видов износа. Для физического и функционального типов износа необходимо различать исправимый и неисправимый износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость объекта.

Метод срока жизни используется как для расчета совокупного износа, так и для вычисления какого-либо одного вида износа. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы.

Наиболее доступным методом определения износа в рамках настоящей оценки является метод срока жизни.

Наиболее доступным методом определения износа в рамках настоящей оценки является метод эффективного возраста.

Срок жизни (нормативный срок службы) — это календарная продолжительность функционирования конструктивных элементов и здания в целом, при условии осуществления мероприятий технического обслуживания и ремонта.

Для безотказного пользования зданием необходимо периодически заменять (или восстанавливать) некоторые конструктивные элементы и системы инженерного оборудования (например, полы, деревянные перекрытия, системы водоснабжения и др.). Соблюдение правил технической эксплуатации в решающей мере определяет выполнение нормативного срока службы конструктивных элементов и здания в целом. Например, стальная кровля рассчитана на 15 лет службы, при условии, что каждые 3-5 лет она окрашивается. Нарушение этого правила вдвое укорачивает срок службы стальной кровли.

Эффективный возраст объекта недвижимости - определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

Изнашивание зданий и сооружений заключается в том, что отдельные конструкции, оборудование и здание в целом постепенно утрачивают свои первоначальные качества и прочность. Определение сроков службы конструктивных элементов является весьма сложной задачей, поскольку результат зависит от большого количества факторов, способствующих износу. Поэтому нормативные сроки службы зданий зависят от материала основных конструкций и являются усредненными. В оценочной практике широко распространена практика разбивки всех видов зданий по группам капитальности в соответствии с таблицами по ссылке

http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

Таблицы 1 и 2 предусматривают различное количество групп капитальности для производственных (4 класса), общественных (9 групп) и жилых зданий (6 групп).

Оцениваемые объекты наиболее подходят по своим характеристикам к группам объектов, описанных в таблице ниже

Жилой дом

| жилон дом | | | |
|---|-----|-----|----|
| Ш. Каменные облегченные: | | TP | 3 |
| фундаменты каменные и бетонные; | | ВКР | 6 |
| стены облегченной, кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам | 100 | ККР | 24 |

Нежилые здания (хозяйственная постройка из профлиста)

| | | TP | 2 |
|---------------------------------------|----|-----|---|
| VII. Каркасные, сборно-щитовые | 25 | ВКР | 6 |
| | | ККР | 6 |

Таблицы капитальности в справочнике УПВС не содержат данных об общей классификации зданий по группам капитальности, приводятся данные о капитальности их отдельных элементов, что не очень удобно для расчетов.

Группа капитальности оцениваемого объекта, указанная в техническом паспорте, является объективно неверной, т.к. к 4 группе капитальности относят бревенчатые дома, а не кирпичные, поэтому это значение не может учитываться в расчетах.

Группа капитальности применяется в отчете только для целей определения срока службы зданий, оценщик считает, что указанные выше табличные значения являются наиболее достоверными из доступных сведений, а информации, свидетельствующей об иных сроках службы подобных зданий оценщиком не выявлено

Срок службы здания зависит как от условий эксплуатации, так и от стратегического выбора проектировщиков. Можно построить относительно дешевое здание, но в течение всего срока эксплуатации нести значительные затраты по его поддержанию в приемлемом техническом состоянии. А можно возвести здание, в котором в течение всего срока службы практически не потребуется проводить обслуживание и ремонт, но стоимость

такого объекта будет несоизмеримо больше по сравнению с разумными затратами на техническую эксплуатацию.

Под физическим (материальным, техническим) износом конструктивного элемента или здания понимается утрата первоначальных технических свойств под воздействием различных факторов. С течением времени происходит снижение прочности материалов, устойчивости конструктивных элементов, ухудшаются тепло- и звукоизоляционные, водо- и воздухопроницаемые качества ограждающих конструкций, стираются, ржавеют отдельные элементы.

Объекты оценки жилой дом 3 группы капитальности с нормативным сроком службы 100 лет, и хозпостройка со стенами из металлопрофиля 7 группы капитальности с нормативным сроком службы 25 лет, построены в 2013 году, их хронологический возраст (принимаемый равным эффективному) 4 года.

Физический износ, определенный методом эффективного возраста для дома составит: 4/100*100% = 4%; для хозпостройка 4/25*100% = 16%

Определение износа моторной лодки

Нормативные сроки службы подобных лодок составляют, в среднем, 8,5 лет (например, Нормы обеспечения катерами, вспомогательными судами и плавсредствами морских воинских частей внутренних войск Министерства внутренних дел Российской Федерации постановлением Правительства РΦ мая 2005 5 Γ. http://base.garant.ru/12140034/#ixzz50wrZgPT1 или Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (утв. постановлением CM от 22 октября 1990 CCCP http://www.ocenchik.ru/docs/657.html).

Между тем, фактические сроки службы подобных лодок, по отзывам владельцев, могут превышать 30 лет (например http://forum.katera.ru/index.php?/topic/13122-realnii-srok-sluzhbi-jahti/page-2). Однако изнашивание корпуса лодки неизбежно. Абразивный износ и гидролиз корпуса стеклопластика, присущи абсолютно всем пластиковым катерам без исключений. Принимая во внимание, что объект, хотя полностью и выработал свой нормативный срок службы, но пока остается пригодным для эксплуатации по назначению, его физический износ установленный методом срока службы не может превышать 90% и принимается равным ему.

Кроме того, износ судна может быть рассчитан по шкале экспертных оценок. Оцениваемой лодке 29 лет , то есть она несколько раз выработала нормативный срок службы и её возраст приближается к 30 годам, однако она объективно находится в хорошем состоянии, в 2009 году проводился капитальный ремонт лодки. По шкале экспертных оценок Росстата, указанной выше, износ для объекта оценки может быть установлен в размере 30%. Вместе с тем, указанное значение износа не учитывает возможные скрытые дефекты старого судна, которые не могут быть выявлены при обычном осмотре .

По указанным причинам, в рамках настоящей оценки, для оцениваемой лодки принимается среднее значение износа, рассчитанное методом срока службы и по шкале экспертных оценок

(90+30)/2 = 60%

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и

неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. Оцениваемые объекты в целом соответствуют современным представлениям. Функциональный износ принимается равным 0.

Внешний (экономический) износ - потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий. Признаков внешнего износа не выявлено.

Совокупный износ объектов оценки равен физическому износу и составляет для жилого дома 4%, для хозяйственной постройки 16%, для моторной лодки 60%. К земельным участкам износ не применяется.

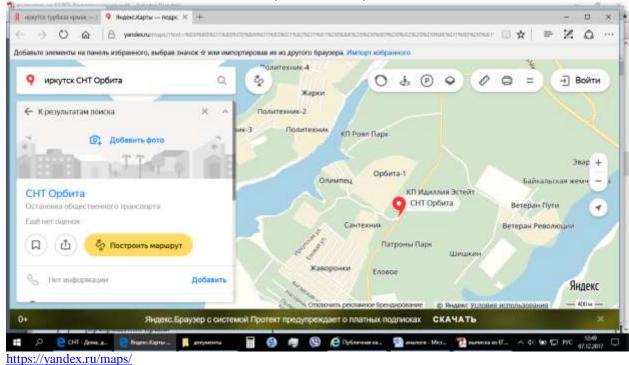
Описание характеристик местоположения

| Описание непосредственного окружения | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|
| ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ | Дачный поселок | | |
| Транспортная доступность | | | |
| ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ | Местоположение объекта характеризуется | | |
| | хорошей транспортной доступностью. | | |
| Состояние округ | жающей среды | | |
| УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ | не имеется сведений о превышении | | |
| ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ | предельно допустимых норм | | |
| УРОВЕНЬ ШУМА | не имеется сведений о превышении | | |
| | предельно допустимых норм | | |

Источник информации: анализ Оценщика, данные сайта http://maps.yandex.ru/

Район расположения объекта оценки

Местоположение объекта на карте. Схема проезда



СНТ Орбита-1 расположено на 21 км. Байкальского тракта в Иркутском районе Иркутской области.

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

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

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

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

Основной профиль развития экономики района — сельскохозяйственный. Население около 120 тыс человек

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9 %D1%80%D0%B0%D0 %B9%D0%BE%D0%BD

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

часть оцениваемых объектов принадлежат к рынку жилой недвижимости, домовладений, дачных участков (земельные участки, жилой дом, хозяйственная постройка), однако в виду того, что тенденции в других сегментах рынка недвижимости в целом характерны для всего рынка, в настоящем разделе могут приводиться данные по анализу и других сегментов рынка недвижимости. В частности, рынок квартир, например, наиболее развит по сравнению с другими сегментами жилищного рынка при этом отражает тенденции сложившиеся на жилищном рынке района расположения объекта оценки, в целом.

Общеэкономический обзор

Информация Министерства экономического развития РФ "Прогноз социальноэкономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40

долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социальноэкономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

| | 2015 год | 2016 год | 2017 год | 2018 год | 2019 год |
|--|-------------|------------|-------------------|----------|----------|
| | отчет | оценка | прогноз | | |
| Цены на нефть "Юралс" (і | мировые), д | олларов CI | ША за барр | ель | |
| базовый | 51,2 | 41 | 40 | 40 | 40 |
| "базовый+" | 51,2 | 41 | 48 | 52 | 55 |
| целевой | 51,2 | 41 | 48 | 52 | 55 |
| Индекс потребительских цен на конец года, в %к декабрю | | | | | |
| базовый | 12,9 | 5,8 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| "базовый+" | 12,9 | 5,8 | 4,5 | 4,3 | 4,1 |
| целевой | 12,9 | 5,8 | 4,3 | 3,9 | 3,9 |
| Валовой внутренний прод | укт, % | | | | |

| | 1 | | | | |
|--------------------------|------------|-------------|-----------|-----|-----|
| базовый | -3,7 | -0,6 | 0,6 | 1,7 | 2,1 |
| "базовый+" | -3,7 | -0,6 | 1,1 | 1,8 | 2,4 |
| целевой | -3,7 | -0,6 | 1,8 | 3,0 | 4,4 |
| Инвестиции в основной | капитал, % | ó | | | |
| базовый | -8,4 | -3,7 | -0,5 | 0,9 | 1,6 |
| "базовый+" | -8,4 | -3,7 | 1,5 | 2,8 | 4,4 |
| целевой | -8,4 | -3,7 | 3,5 | 5,5 | 6,5 |
| Промышленность,% | | | | | |
| базовый | -3,4 | 0,4 | 1,1 | 1,7 | 2,1 |
| "базовый+" | -3,4 | 0,4 | 1,6 | 2,3 | 2,7 |
| целевой | -3,4 | 0,4 | 2,2 | 3,0 | 3,7 |
| Реальные располагаем | ые денежн | ые доходы і | населения | , % | |
| базовый | -4,3 | -5,6 | 0,2 | 0,5 | 0,8 |
| "базовый+" | -4,3 | -5,6 | 1,2 | 1,8 | 2,2 |
| целевой | -4,3 | -5,6 | 0,9 | 1,5 | 3,4 |
| Реальная заработная п. | пата работ | ников орган | изаций, % | | |
| базовый | -9,0 | 0,3 | 0,4 | 2,0 | 1,6 |
| "базовый+" | -9,0 | 0,3 | 1,7 | 3,1 | 2,8 |
| целевой | -9,0 | 0,3 | 1,2 | 2,6 | 4,3 |
| Оборот розничной торго | овли, % | | | | |
| базовый | -10,0 | -4,6 | 0,6 | 1,1 | 1,8 |
| "базовый+" | -10,0 | -4,6 | 2,0 | 2,7 | 3,5 |
| целевой | -10,0 | -4,6 | 1,5 | 2,3 | 5,3 |
| Экспорт - всего, млрд. д | олларов С | ША | | | |
| базовый | 341,5 | 279,0 | 284 | 290 | 297 |
| "базовый+" | 341,5 | 279,0 | 315 | 344 | 370 |
| целевой | 341,5 | 279,0 | 316 | 347 | 376 |
| Импорт - всего, млрд. д | олларов С | ША | | | |
| базовый | 193,0 | 186,7 | 194 | 200 | 207 |
| "базовый+" | 193,0 | 186,7 | 207 | 224 | 241 |
| целевой | 193,0 | 186,7 | 207 | 226 | 247 |

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

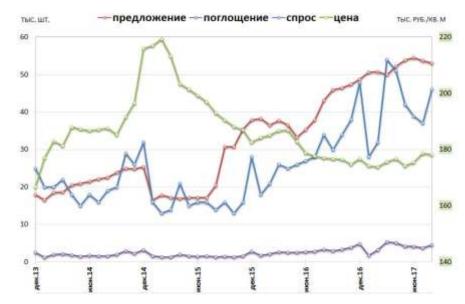
FAPAHT.Py: http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71477706/#ixzz4a6depZRW

Российский рынок недвижимости

Тенденции, прогноз

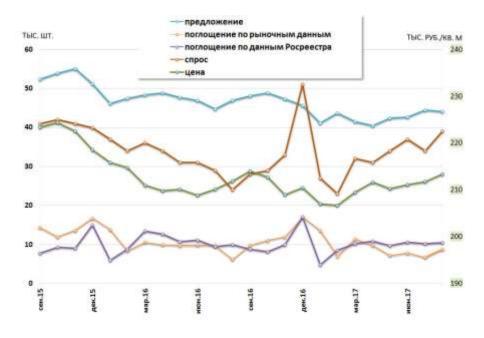
Аналитики считают, что в ближайшие пять лет цены на недвижимость будут снижаться — примерно на 3-5% в год. Инвесторам не следует рассчитывать на восстановление спроса. После ажиотажного взлета спроса и цен в конце 2014 — начале 2015 года (как следствие макроэкономических шоков) проявился выраженный тренд к их снижению — и в столице, и в регионах. Он остается неизменным, несмотря на любые меры господдержки и стимулирования спроса на региональных уровнях. Все они приводят к кратковременным всплескам покупательской активности, после которых рынок скатывается к стагнации. Это объективный процесс. Теперь о корректировках. Так, еще прошлой зимой аналитики прогнозировали на основании данных по Москве, что снижение продлится до 2020 года. Сейчас они утверждают, что восстановление начнется не раньше 2022-го.

что происходит на первичном рынке (см. график 1



спрос с начала 2016 года увеличивался. Но объемы предложения растут быстрее — спрос за ними угнаться не может. Затоваривание 2015-2016 годов еще сказывается, а застройщики выводят на рынок новые жилые комплексы — это их асимметричный ответ. Что касается замеченных скачков спроса в графике, то они в первую очередь связаны с какими-либо событиями (девальвационный шок, начало субсидированной ипотеки, ожидание ее отмены, снижение ставок банками и т. п.). Также сказывается несовершенство методик сбора данных о спросе: его сложнее всего оценивать. В то же время цены, объемы предложения, количество сделок — это цифры, лежащие на поверхности.

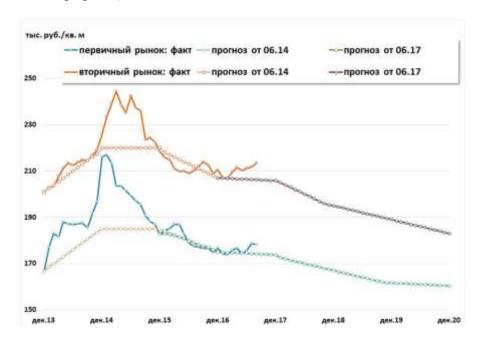
график: кривые спроса и предложения сближаются. Но пересекутся они точно не в следующем году (см. график 2).



В целом количество сделок на первичном рынке по объемам поглощения в России за последний год снизилось примерно на 7-8%. В одних городах имеет место снижение на

10-15%, в других — на все 30. Есть и регионы, показывающие выраженный рост. Правда, в основном это малые города с относительно небольшими объемами строительства. Объемы поглощения зависят в первую очередь от доходов населения. По этой причине самое заметное снижение покупательской активности и цен — в сырьевых регионах. То есть там, где еще недавно наблюдался взрывной рост объемов жилищного строительства.

Согласно прогнозному сценарию в Москве, ежегодное снижение цен будет в пределах 3-5%. . график 3).



http://www.gazeta.bn.ru/articles/2017/10/16/241968.html

Тенденции на земельном рынке Иркутской области

15 марта правительство Иркутской области утверждены результаты кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Согласно постановлению, новая кадастровая стоимость участков начнет применяться для расчета земельного налога с января 2018 года.

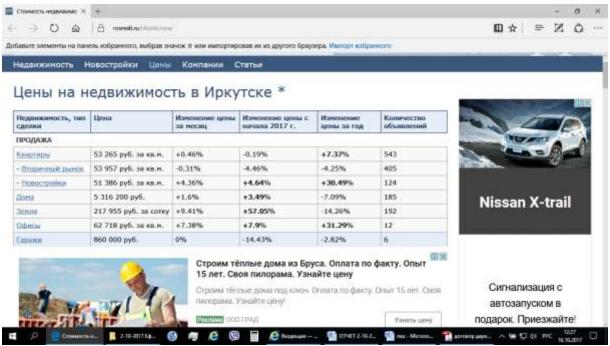
В 2016 году на территории Иркутской области проведена кадастровая оценка более чем 190 тысячи земельных участков сельскохозяйственного назначения. Переоценку прошли, в том числе, участки, предназначенные для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства, расположенные за пределами населенных пунктов.

Филиалом Федеральной кадастровой палаты по Иркутской области проведен сравнительный анализ полученных результатов с результатами предыдущей оценки. Можно отметить, что в среднем стоимость 1 кв.м. земельных участков садоводческих и огороднических объединений увеличилась более чем в два раза (с 63,54 руб. до 151,06 руб.). Для участков дачных объединений наблюдается незначительное уменьшение кадастровой стоимости (с 235,75 руб./кв.м. до 231,29 руб./кв.м.). Самая высокая кадастровая стоимость у земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений, расположенных в Ольхонском районе (382,99 руб./кв.м.). Самые низкие удельные показатели кадастровой стоимости - в Мамско-Чуйском (25,65 руб./кв.м.) и Чунском (28,02 руб./кв.м.) районах.

Кадастровая стоимость 1 кв. м. земель, предназначенных для нужд сельского хозяйства, в среднем по региону увеличилась: на 4% для сельскохозяйственных угодий (с 1,46 руб. до 1,52 руб.) и на 37% для участков, занятых зданиями и сооружениями, senexpert@rambler.ru

используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (с 5,5 руб. до 7,56 руб.). http://sia.ru/?section=484&action=show_news&id=340931

Рынок недвижимости Иркутска 2017



https://rosrealt.ru/cena

Цена квадратного метра жилья, **Иркутск** - **04.12.2017**:

58 357 py6/м² * 997 \$/m²** 837 €/m²

Динамика цен на квартиры в Иркутске



Изменение цены квадратного метра квартир в Иркутске за неделю: Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, **Иркутск:** ↓-0.70%

Объём вторичного рынка жилья в Иркутске*

| всего продаётся | общая стоимость | совокупная площадь |
|------------------|-----------------|---------------------------|
| 8.3 тыс. квартир | 27.7 млрд. руб. | 472.2 тыс. м ² |

Квартиры в Иркутске на вторичном рынке

| однокомнатные квартиры | 31.5% | 2.6 тыс. | 5.8 млрд. руб. | 96.6 тыс. м² |
|-------------------------|-------|----------|----------------|---------------|
| | | | | |
| двухкомнатные квартиры | 35.5% | 2.9 тыс. | 9.2 млрд. руб. | 152.8 тыс. м² |
| | | | | |
| трёхкомнатные квартиры | 25.7% | 2.1 тыс. | 9.1 млрд. руб. | 158.7 тыс. м² |
| | | | | |
| многокомнатные квартиры | 7.3% | 605 | 3.6 млрд. руб. | 64.1 тыс. м² |

^{*} в таблице показано сколько квартир продается в Иркутске на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую

^{*} рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в Иркутске на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Иркутска проведен среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м², среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м².

^{**} по курсу 58.52 руб. за 1\$ США, 69.75 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир "студий".

Средняя цена квартир в Иркутске за 1 кв. метр, 4 декабря 2017 г. *

| количество комнат | средняя | цена |
|-------------------------|---------------|-------------|
| однокомнатные квартиры | 59 500 py6/m² | 1 017 \$/m² |
| двухкомнатные квартиры | 59 425 py6/m² | 1 015 \$/m² |
| трёхкомнатные квартиры | 56 326 py6/m² | 963 \$/m² |
| многокомнатные квартиры | 55 387 py6/m² | 946 \$/m² |

^{*} вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Иркутске на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м² для Иркутска.

Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в Иркутске за неделю

| | квартир |
|----------------|--------------------|
| ↓-0.18% | - 109 py6. |
| ↓-0.40% | - 236 руб. |
| ↓-0.96% | - 548 руб. |
| ↓-4.04% | - 2 333 руб. |
| | ↓-0.40% ↓-0.96% |

Цена квартир в Иркутске, 4 дек 2017 г. *

| количество комнат | средняя площадь | средняя цен квартиры | ıa |
|-------------------|-----------------|-------------------------|----|
| 1 комн. квартира | 36.9 м² | 2 198 240 37 5 | 65 |

| | | руб. | \$ |
|-------------------------|----------|-------------------|---------------|
| 2 комн. квартира | 51.9 м² | 3 132 922 py6. | 53 538 \$ |
| 3 комн. квартира | 74.2 м² | 4 255 570 py6. | 72 722 \$ |
| многокомнатная квартира | 106.0 м² | 5 927 443 py6. | 101 292 \$ |

^{*} в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Иркутске на вторичном рынке.

Изменение стоимости квартир за неделю, Иркутск

| количество комнат | изменен | изменение стоимости квартир | | |
|-------------------------|-----------------|-----------------------------|--|--|
| 1 комн. квартира | ↓-0.09% | - 2 041 руб. | | |
| 2 комн. квартира | ↓ -0.34% | - 10 828 руб. | | |
| 3 комн. квартира | ↓-1.92% | - 83 427 py6. | | |
| многокомнатная квартира | ↓-8.91% | - 579 832 руб. | | |

Средняя цена за квартиру в **Иркутске** на **04.12.2017**: * 56.9 м² **3 330 824 руб. 56 919** \$

Средняя стоимость в динамике за последний год

2 946 242 руб. - Средняя стоимость квартиры в Иркутске за ноябрь 2017 -4% относительно октября

53 404 руб. - Средняя стоимость кв. м в Иркутске за ноябрь 2017 -1% относительно октября

Стоимость квартиры в Иркутске в динамике за последний год

Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат Цена за квартиру, руб.. к октябрю Цена за м2, руб.. к октябрю Процент объявлений в базе

 1-комн. 1 963 160
 + 3,12%
 56 148
 + 1,52%
 33,72%

 2-комн. 2 786 512
 + 5,97%
 54 797
 + 3,85%
 36,07%

 3-комн. 3 942 339
 + 0,44%
 53 973
 -0,33%
 23,74%

 4-комн. 6 279 064
 + 8,43%
 56 048
 + 2,22%
 6,47%

^{*} средневзвешенные значения площади и цены среди всех квартир в заданных диапазонах вторичного рынка Иркутска. http://www.rlt24.com/prices/irkutsk

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

- Однокомнатная 1 963 160 руб., за месяц показатель изменился на -3 %;
- Двухкомнатная 2 786 512 руб., где средняя цена изменилась на -6 %;
- Трехкомнатная 3 942 339 руб., где показатель стоимости изменился на 0 %;
- Четырех- и многокомнатная 6 279 064 руб., средняя цена изменилась на -8 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная 1 956 643 руб., за месяц показатель изменился на 8 %;
- Двухкомнатная 2 901 892 руб., где средняя цена изменилась на 6 %;
- Трехкомнатная 4 126 907 руб., где показатель стоимости изменился на 12 %;
- Четырех- и многокомнатная 6 737 582 руб., средняя цена изменилась на 47 %.

Цены на продажу квартир за ноябрь по районам

Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за ноябрь

| Район | средняя стоимость квартиры руб. | изменения относительно данных за октябрь | Цена за м²., руб./м | изменения ₂ относительно данных за октябрь | процент объявлений в городе |
|------------------------|---------------------------------------|--|------------------------|---|-----------------------------------|
| Кировский | 5 005 925 | -5% | 65 793 | -9% | 0,19% |
| Куйбышевский | 2 033 169 | -33% | 39 831 | -13% | 0,29% |
| Ленинский | 2 533 471 | -1% | 44 655 | -1% | 25,18% |
| Октябрьский округ | 3 756 295 | -13% | 57 088 | -1% | 46,66% |
| Правобережный округ | 6 520 050 | 7% | 62 455 | 3% | 6,98% |
| Свердловский округ | 4 761 004 | -23% | 51 417 | -1% | 20,7% |

Цены на продажу квартир по районам

В этом разделе можно сравнивать между собой прайсы на продажу квартиры по районам. С помощью настраиваемых фильтров выбирайте отображение стоимости, количество комнат, отображение расценок за объект или за квадратный метр, тип объекта (вторичка или новостройки).

На вторичном рынке высокие цены на продажу жилья зафиксированы в районах:

- Однокомнатная 2 203 542 руб., район Октябрьский округ
- Двухкомнатная 3 387 747 руб., район Кировский
- Трехкомнатная 5 978 943 руб., район Кировский
- Четырех- и многокомнатная 8 460 573 руб., район Кировский

Дешевле квартира обойдется в районах:

- Однокомнатная 1 615 210 руб., Ленинский
- Двухкомнатная 2 288 957 руб., Ленинский
- Трехкомнатная 2 945 608 руб., Ленинский
- Четырех- и многокомнатная 1 099 592 руб., Куйбышевский

На первичном рынке дороже обойдется квартира в районах:

- Однокомнатная 2 180 461 руб., Октябрьский округ
- Двухкомнатная 2 979 927 руб., Октябрьский округ
- Трехкомнатная 6 073 606 руб., Свердловский округ
- Четырех- и многокомнатная 28 167 290 руб., Правобережный округ

Низкие цены установились в районах:

- Однокомнатная 1 274 854 руб., Куйбышевский
- Двухкомнатная 2 085 923 руб., Куйбышевский
- Трехкомнатная 3 479 915 руб., Ленинский
- Четырех- и многокомнатная 4 552 692 руб., Октябрьский округ

http://irkutsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit

Рынок недвижимости Иркутска в 2017 году

Покупка недвижимости является делом не только ответственным, но и хлопотным, ведь требует особого изучения рынка, грамотного подхода к использованию средств и внимательности при оформлении каких-либо сделок.

Современные люди стараются для собственного удобства и комфорта переложить всю «беготню» на плечи специалистов, но и в выборе помощника нужно попробовать не ошибиться. Именно поэтому обращаться стоит только в проверенные компании с хорошей репутацией и хоть какими-то предоставляемыми гарантиями.

Мы же поговорим о том, что именно представляет собой рынок недвижимости Иркутска в нынешнем, 2017 году. Сразу стоит отметить замеченный экспертами факт — жилье дешевеет по всей стране. Связано ли падение цен на маленький спрос в условиях экономического кризиса либо же с увеличением строительства для клиентов, в принципе, не имеет значение.

Главное, что квартиру можно купить в наше время на 4-5% дешевле, чем, например, в 2015. Иркутск находится на двадцатом месте среди крупных городов по высоте цен на квартиру и данный показатель является довольно внушительным. Особенно ценятся в городе 1-2 комнатные квартиры, которые приобретаются как для собственного пользования так и для дальнейшей сдачи в аренду.

По мнению специалистов, в будущем цена на квадратные метры будет уменьшаться на 5% в год. На данный момент цена составляет от 41 до 86 тысячи рублей за квадратный метр в зависимости от района и «возраста» дома. Спрос на жилье в 2017 году повышен, а потому конкуренция между продавцами заставляет их снижать цены и делать для клиентов огромные скидки.

При этом, согласно статистике, покупается жилье в наше время в своем большинстве в кредит. Также основным моментом рынка необходимо выделить его объем — в связи с перепланировкой города, места под застройки становится все меньше. Эксперты всерьез говорят о том, что уже к 2019-2020 году цены на недвижимость резко взлетят вверх в связи с небольшим дефицитом предложения.

http://highlogistic.ru/stati/rynok-nedvizhimosti-irkutska-v-2017-godu.html

Спрос и предложение на рынке иркутской недвижимости

Осенью 2017 года в Иркутске сложилась благоприятная ситуация для покупателей недвижимости: жилья стали строить больше, застройщики делают клиентам выгодные предложения, банки выдают ипотеку по рекордно низкой ставке. Но все ли так хорошо на рынке недвижимости и как на происходящее реагирует покупатель? На эти вопросы отвечают представители иркутских агентств недвижимости.

Понижение ставки

По данным Управления Росреестра по Иркутской области, в 2017 году в Иркутске наблюдается спад интереса к программам долевого строительства. За 9 месяцев текущего года Росреестр зарегистрировал 4238 договоров, тогда как за первые три квартала прошлого года — 6110 договоров долевого. На фоне нестабильной экономики население все меньше доверяет застройщикам, договор долевого участия

покупатели предпочитают оформлять не на стадии котлована, а в тот момент, когда дом уже на 80% построен.

— Нельзя сказать, что из-за понижения ипотечной ставки рынок недвижимости Иркутска как-то особенно оживился, — констатирует Елена Сурепова, генеральный директор агентства недвижимости «Артэкс». — В целом интерес к приобретению жилья есть, но к сделке по покупке квартиры он приводит не всегда. В этом году мы столкнулись с таким явлением, как отказ от ипотеки. К нам обращается гражданин, мы делаем расчеты, и, увидев сумму ежемесячного платежа, человек, проанализировав свои возможности, говорит, что данная сумма для его бюджета слишком велика. Мы делаем расчеты, увеличив срок займа, но клиент все равно в итоге отказывается, увидев сумму переплаты. Более 10% заемщиков отказываются брать ипотеку. Это последствия падения платежеспособности наших граждан.

По словам Елены Суреповой, наиболее устойчивый интерес демонстрируют покупатели до 35 лет. Они стремятся приобрести жилье по льготной ипотеке для молодой семьи.

В сегодняшней ситуации банки сражаются за клиента. К агентствам недвижимости обращаются представители банковских учреждений с просьбой направлять к ним клиентов, которым Сбербанк отказал в получении ипотеки. Заемщикам даже не нужно составлять новый документ, кредиторы готовы рассмотреть анкету, уже поданную ранее в Сбербанк. Что характерно, решения по заявкам на ипотеку бывают самыми неожиданными, у банков растет процент просрочек по ипотечным займам, они стараются перестраховаться, иногда отказывая клиенту без объяснения причин.

— К примеру, у нас был клиент, которому банк одобрил заявку на 5 миллионов рублей, — рассказывает Елена Сурепова, — но человек отказался, потому что квартира ушла. Спустя 2 месяца этот же заемщик оформил заявку на меньшую сумму, но банк ему отказал.

Упал спрос на квартиры-студии в новостройках

За последнее время в Иркутске существенно снизился спрос на квартиры-студии площадью до 25 кв. м. В определенный период такие квартиры считались модными, прогрессивными, но люди оценили, что в одной комнате неудобно готовить еду и спать. В новостройке, расположенной в престижном районе Верхней Набережной, продаются студии по привлекательной цене — 1,4 млн рублей. Раньше бы эти квартиры расхватали, как горячие пирожки, сейчас покупателей больше интересуют объекты площадью 35-37 кв. м, где кухня — это отдельная зона.

Строительные компании, которые ведут точечную застройку в центре города, опасаясь инфляции, держат цены на прежнем уровне, выше среднерыночных. Но уже в Октябрьском районе покупатель может рассчитывать на интересные предложения от застройщика, например, принять участие в акции и приобрести квартиры по сниженной на 10% цене. Надо отметить, что рынок строящегося жилья в Иркутске переполнен, это обстоятельство и тот факт, что после одобрения ипотеки клиенту дается достаточно большой срок на поиск жилья, приводят к тому, что покупатель долго выбирает квартиру.

— Бывали случаи, когда клиенты возвращались к нам после 2,5 месяцев поиска, — отмечает Елена Сурепова.

В этом году сотрудники агентства недвижимости «Артэкс» обратили внимание на необычную тенденцию. Довольно часто заявки на ипотеку подают выходцы из Узбекистана и Таджикистана, получившие российское гражданство. Они работают на низкооплачиваемых должностях (уборщиками, дворниками), в кредит берут небольшую сумму и покупают недорогое жилье, притом стабильно выполняют свои обязательства перед банком.

Возрос интерес к жилью класса «заезжай и живи»

Евгения Ганина, генеральный директор <u>агентства недвижимости «Байкальская академия»</u>, осуществляет сопровождение сделок по купле-продаже квартир на вторичном рынке и отмечает, что интерес покупателя к покупке жилья остается стабильным.

— С одной стороны, доходы населения снизились, и это отразилось на покупательской способности, — поясняет Евгения Ганина, — с другой стороны, снизилась ставка по ипотеке и люди желают воспользоваться возможностью приобрести жилье по рекордно низкой ставке. Возрос интерес к жилью класса «заезжай и живи», то есть люди стремятся приобрести квартиры пусть не с самым дорогим, но хорошим ремонтом, многие покупатели интересуются, какая останется мебель в квартире. Приобретая квартиру в ипотеку, покупатель направляет туда весомую часть своих финансовых ресурсов и первое время не хочет тратиться на ремонт и обстановку. Невзирая на экономический кризис, граждане стремятся улучшить свои жилищные условия — не снизилось число сделок, когда покупатель продает свою квартиру и покупает жилье большей площади, расположенное в более перспективном районе.

По словам Виктории Мисюковец, риелтора агентства недвижимости «Квартирное бюро», в последние два года ситуация на иркутском рынке недвижимости меняется каждый месяц. Летом был отмечен всплеск покупательской активности, сейчас затишье. Хороших предложений на рынке готового жилья очень мало.

— В сентябре и октябре многие продавцы сняли квартиры с продажи и сдали их в аренду, ожидая, что после Нового года спрос на жилье вырастет и квартиру можно будет снова выставить по выгодной для продавца цене, — говорит Виктория. — И действительно, за последние два года мы отметили тенденцию — в январе происходит взлет продаж.

Как уже говорилось выше, спрос на квартиры-студии в новостройках упал, но предложения готовых малогабариток все еще популярны. Самыми ходовыми вариантами остаются квартиры площадью 18-28 кв. м, прежде всего из-за своей цены — около 2 млн рублей в центре города, и от 1 млн в спальных районах.

— Данное жилье в основном приобретают родители для своих детей-студентов, — отмечает риелтор, — считая, что лучше выплачивать 16-17 тысяч рублей в месяц за ипотеку, чем платить ту же сумму за <u>аренду квартиры.</u>

http://irk.sibdom.ru/publication/articles/21/1739/

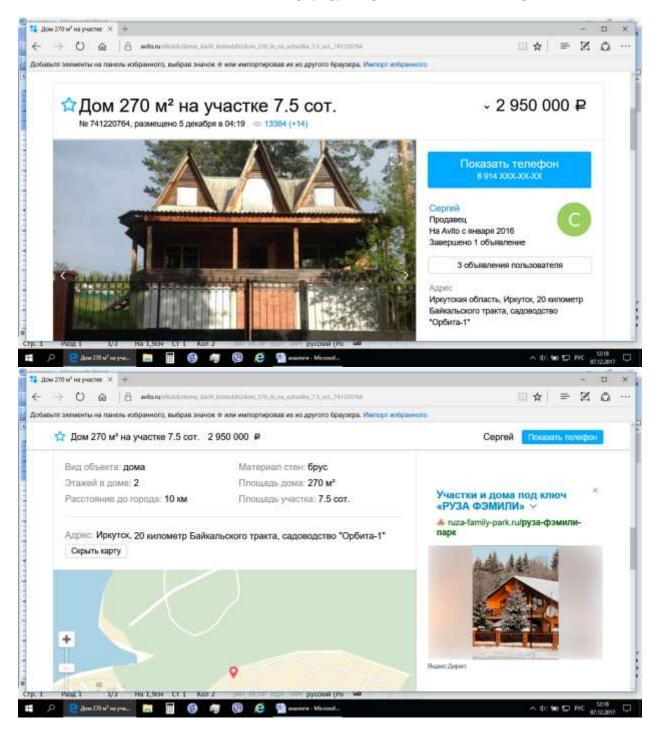
Оценщик считает объем приведенной аналитической информации достаточным для проведения оценочных работ и расчета всех, необходимых в процессе оценки, показателей и значений.

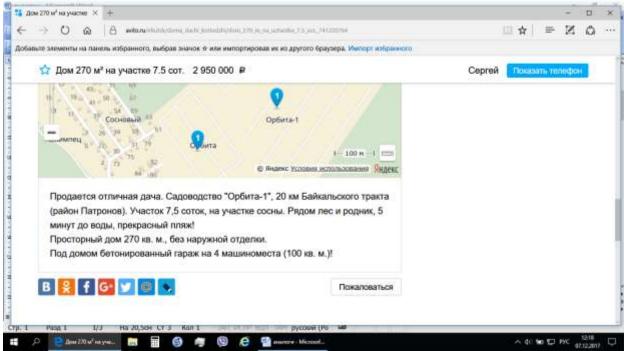
В соответствии с п.11 ФСО N^{o} 7, объем исследований рынка определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Выводы по разделу: Аналитики прогнозируют стагнацию или падение рынка жилой недвижимости вслед за другими сегментами рынка недвижимости.

В виду грядущего значительного повышения процентных ставок, ипотечный сегмент рынка будет переживать трудные времена. Положительные прогнозы по динамике рынка недвижимости в целом и сегмента рынка квартир отсутствуют. Абсолютное большинство прогнозов негативные. Динамика падения, ожидаемых норм доходности (ставки капитализации до 11% (http://www.logistics.ru/warehousing/news/predvaritelnye-itogi-investicionnoy-aktivnosti-na-rynke-kommercheskoy-nedvizhimos-0), ожидаемое падение прибыли инвесторов до 10% (http://news.rambler.ru/30785087/), снижение спроса на недвижимость (по некоторым сегментам количество сделок упало с начала кризиса более чем на 60%), рост процента вакантных площадей до 8% (http://realty.newsru.com/article/12jan2015/stagnation) указание значений соответствующих интервалов, приведены в аналитических статьях экспертов.

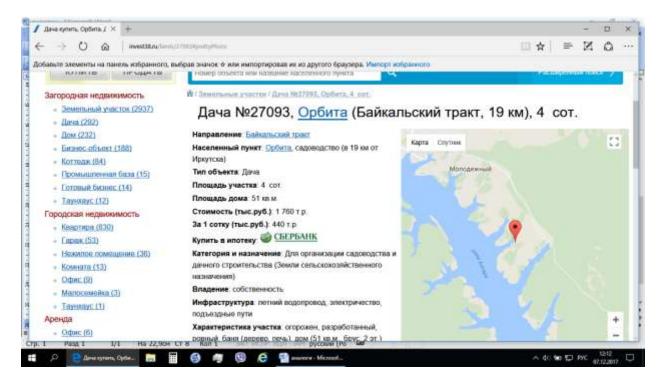
ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен;

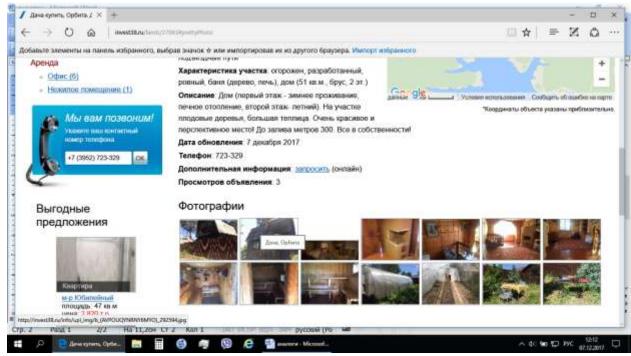




https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_270_m_na_uchastke_7.5_sot._741220_764

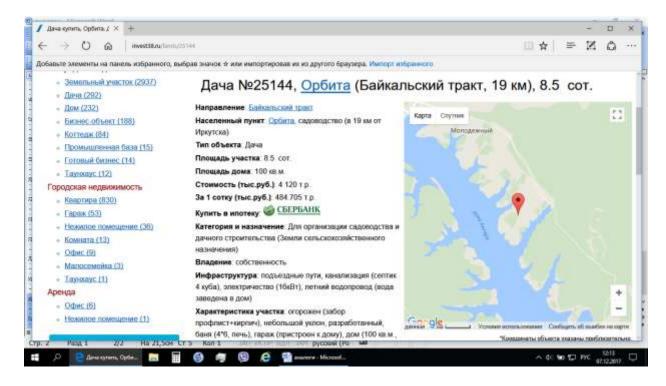
10925 р.кв.м. з/у7,5сот

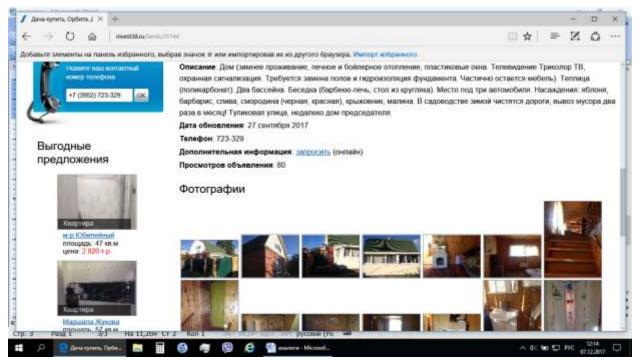




http://invest38.ru/lands/27093#prettyPhoto

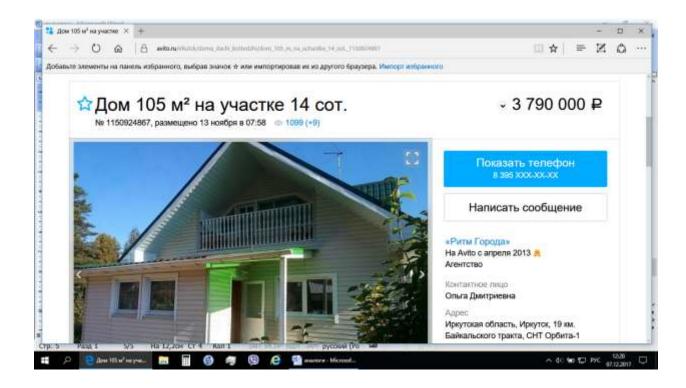
34509 р.кв.м. з/у4сот

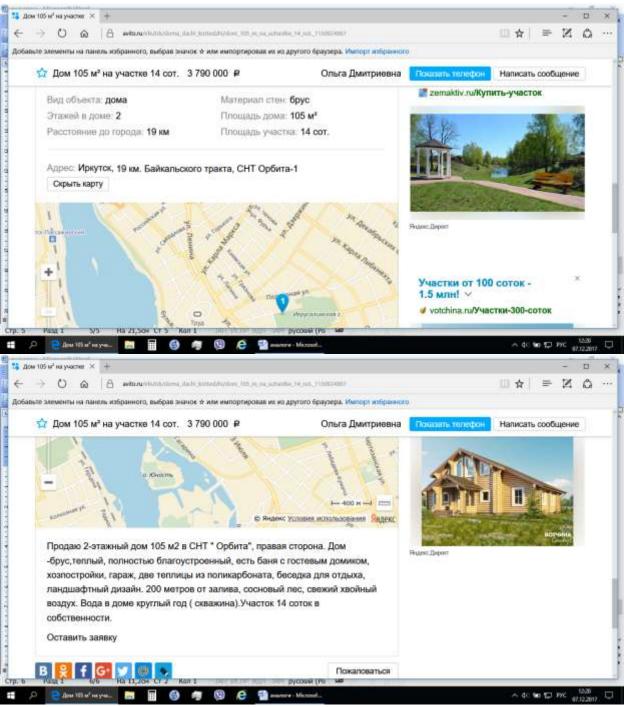




http://invest38.ru/lands/25144

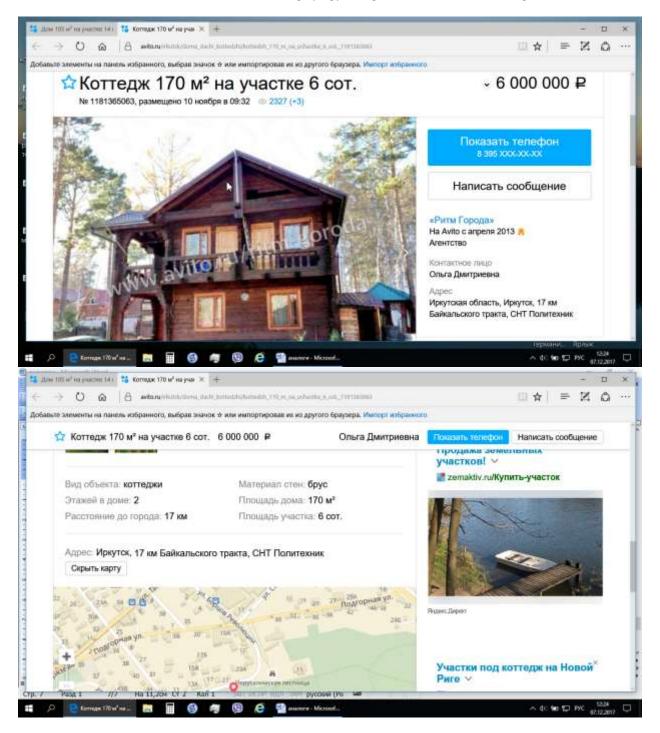
41200 р.кв.м. з/у8,5сот

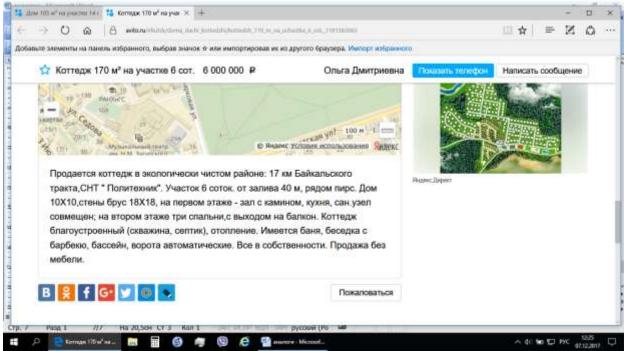




https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_105_m_na_uchastke_14_sot._1150924867

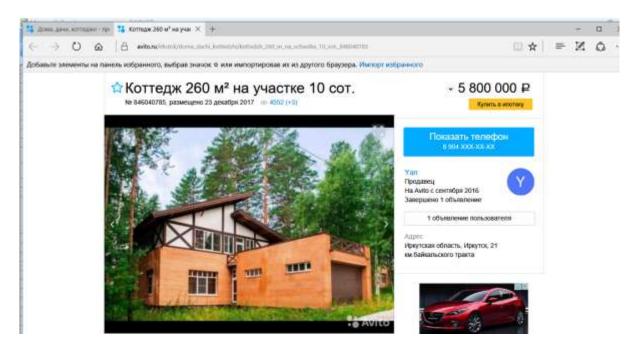
36095 р.кв.м. з/у14сот

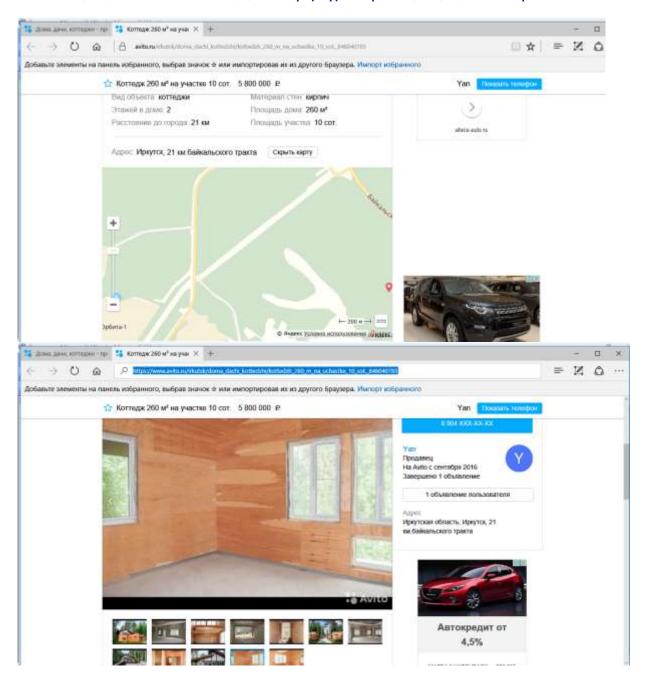


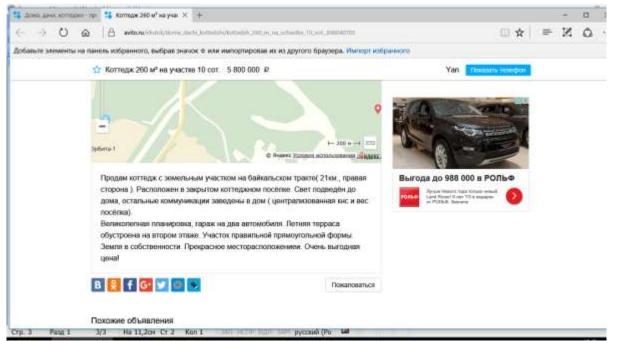


https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh 170 m na uchastke 6 sot. 1181 365063

35294 р.кв.м. з/у6сот

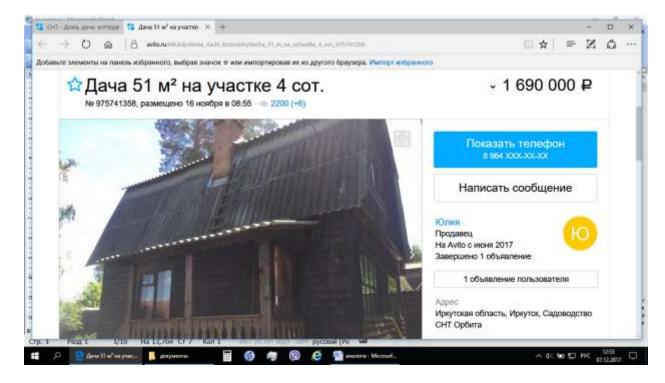


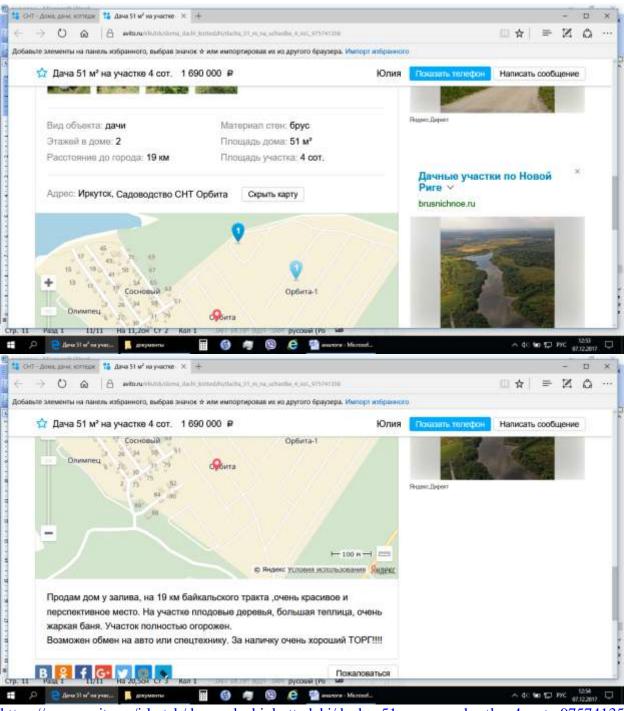




https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh 260 m_na_uchastke 10_sot. 846 040785

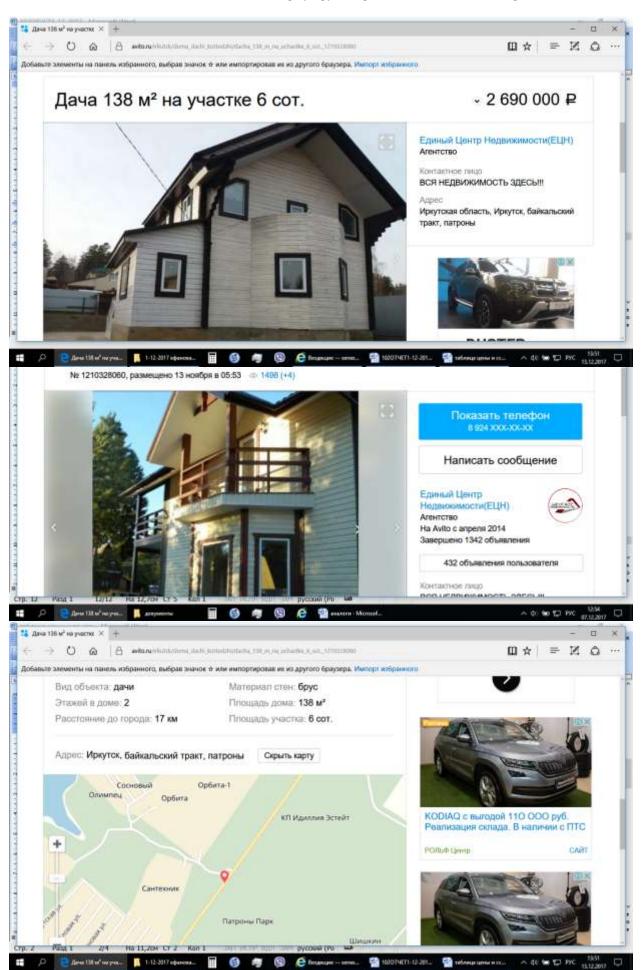
22307 р. за кв.м.

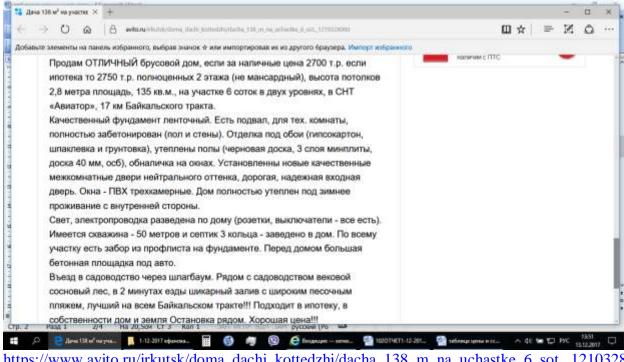




https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_51_m_na_uchastke_4_sot._97574135

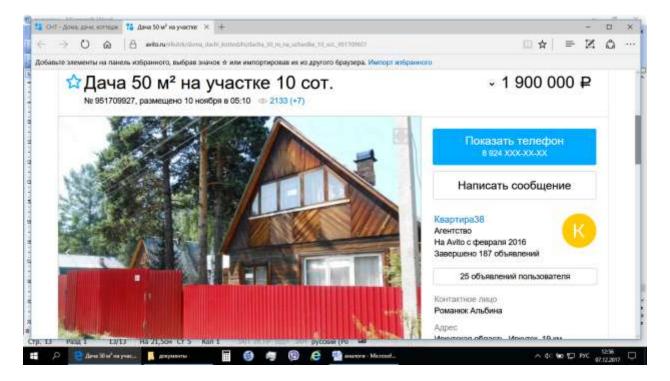
33137р.кв.м. з/у4сот

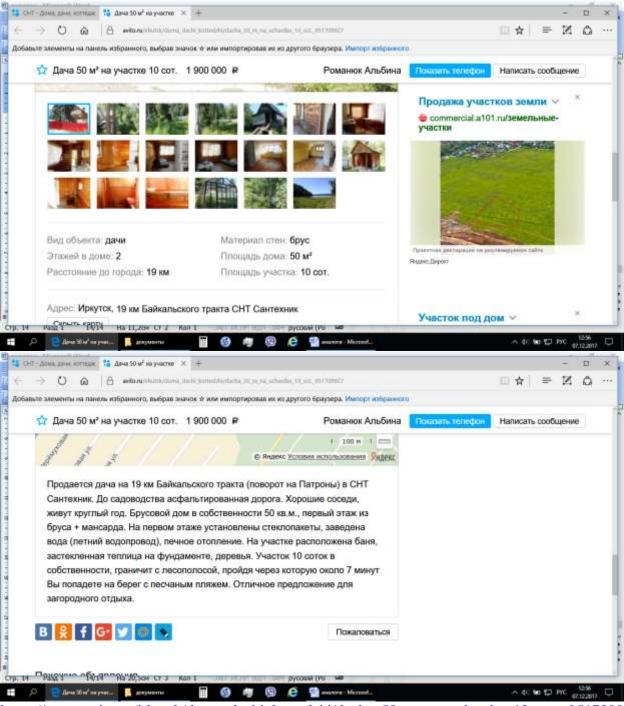




https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_138_m_na_uchastke_6_sot._1210328

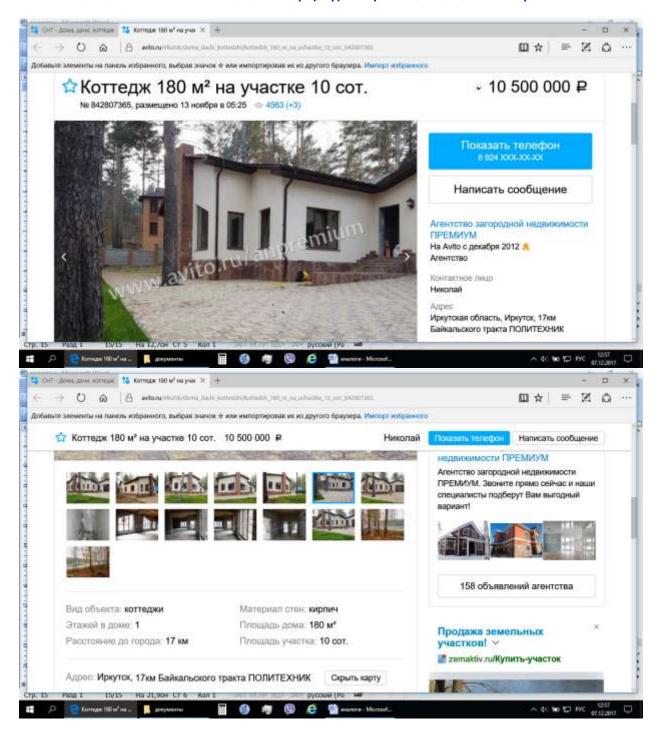
20942р.кв.м. з/у6сот

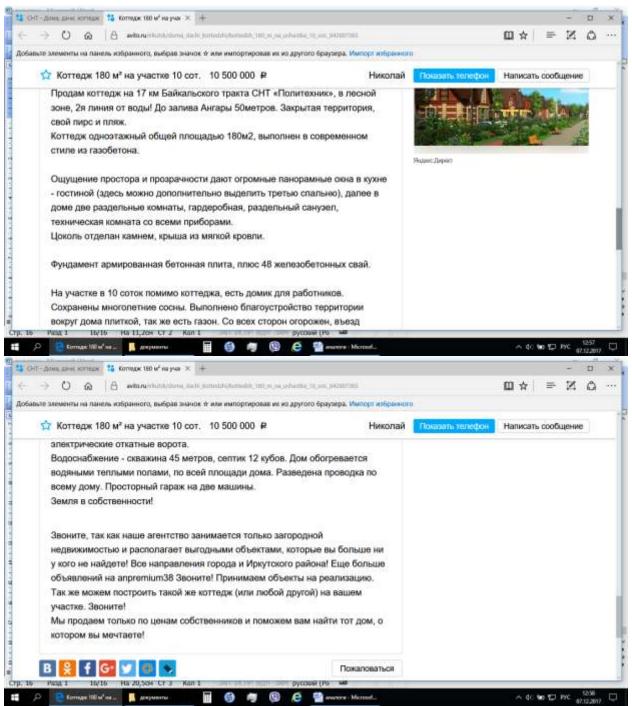




https://www.avito.ru/irkutsk/doma dachi kottedzhi/dacha 50 m na uchastke 10 sot. 9517099

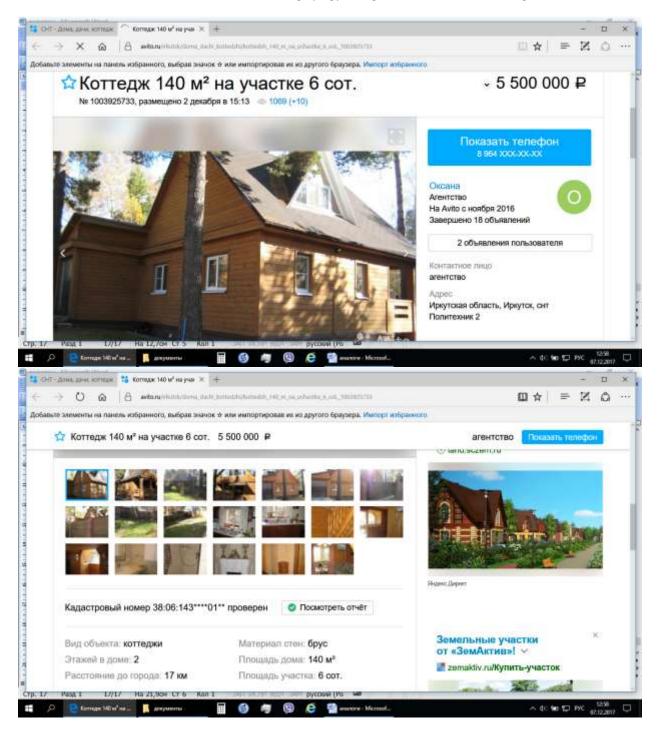
38000р.кв.м. з/у10сот

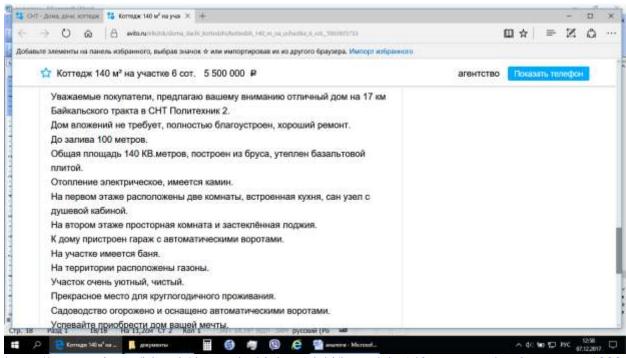




https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh 180 m_na_uchastke_10_sot._842_807365_

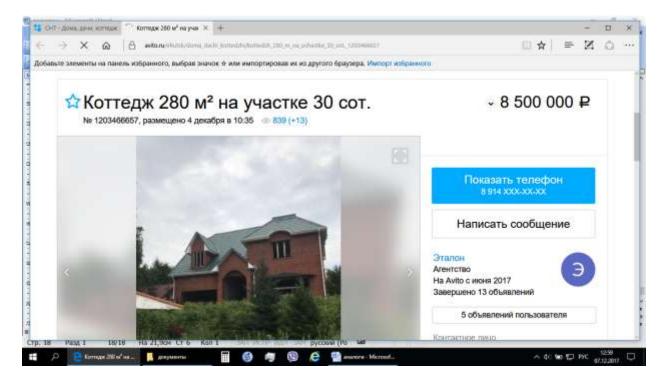
58333р.кв.м. з/у10сот

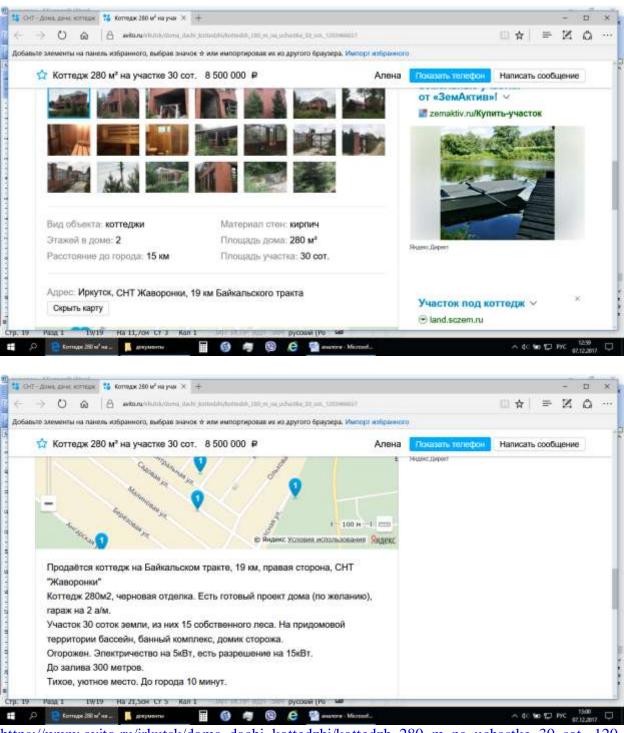




https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh 140 m na uchastke 6 sot. 1003 925733

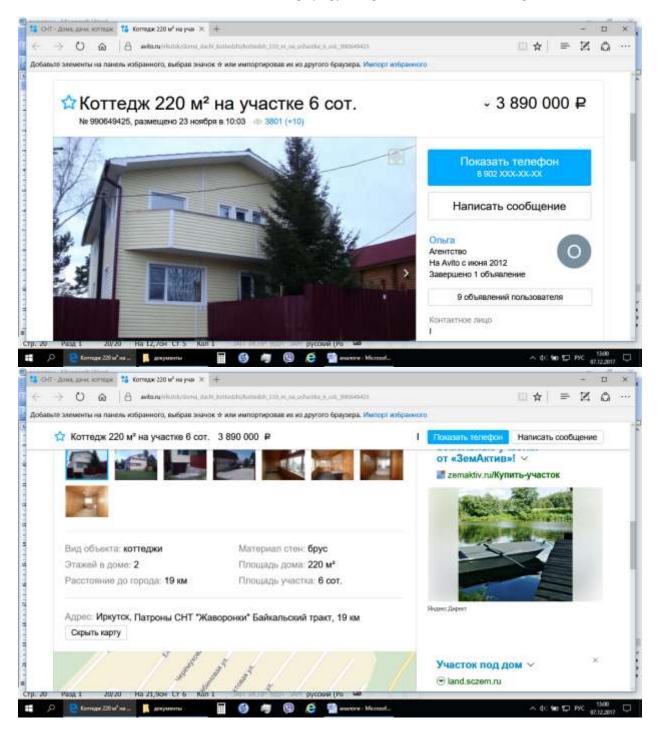
39286р.кв.м. з/у6сот

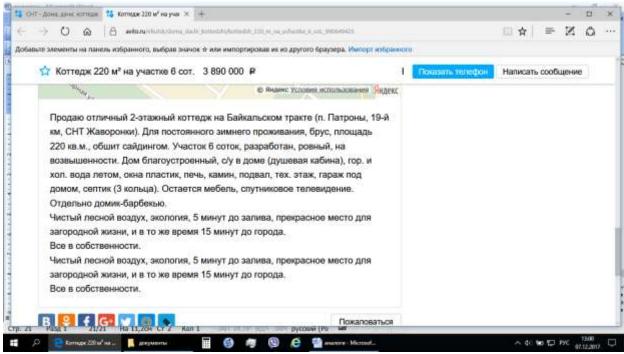




https://www.avito.ru/irkutsk/doma dachi kottedzhi/kottedzh 280 m na uchastke 30 sot. 120 3466657

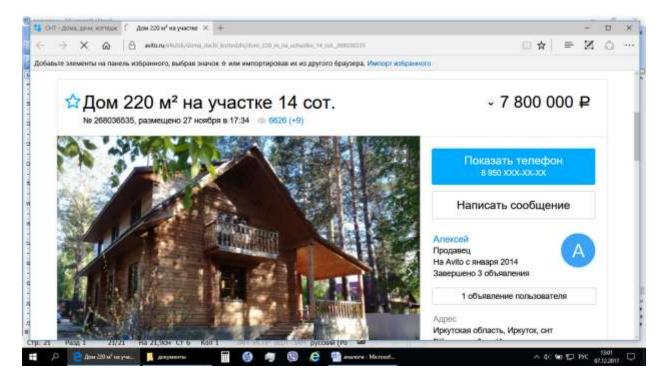
30357р.кв.м. з/у30сот

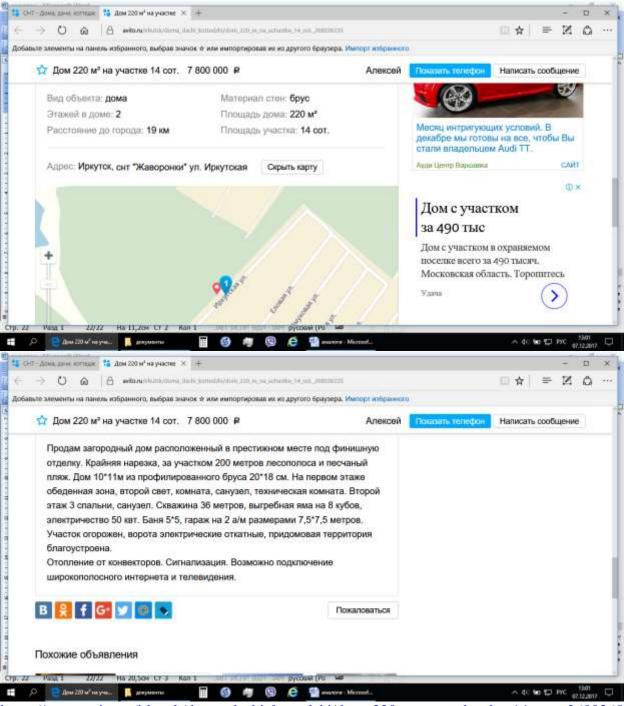




https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh 220 m_na_uchastke_6_sot. 9906 49425

17682р.кв.м. з/у6сот

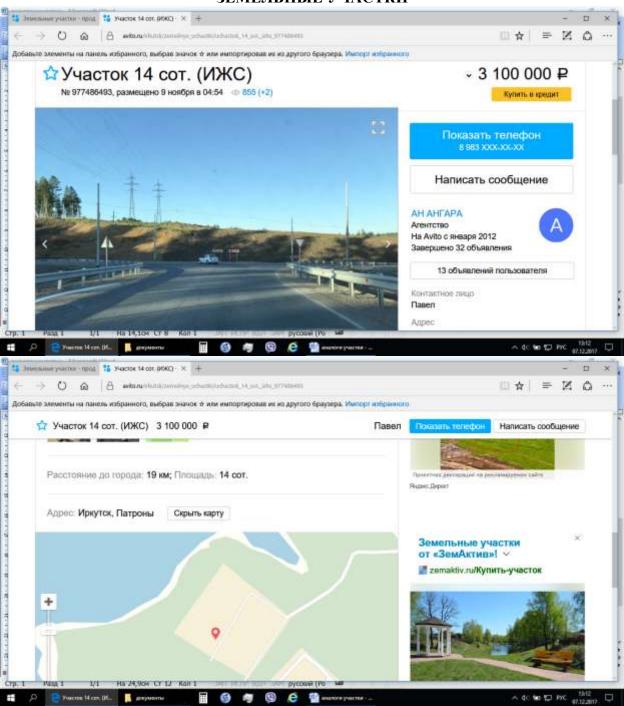


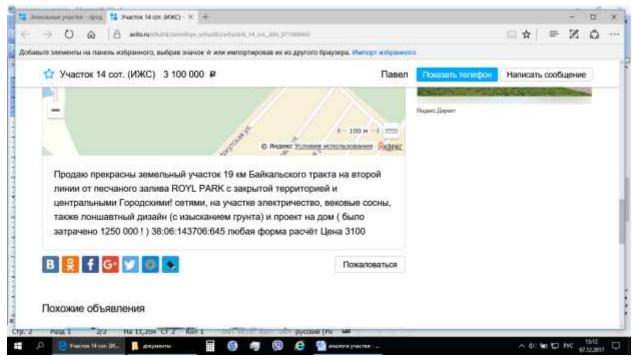


https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_220_m_na_uchastke_14_sot._2680365

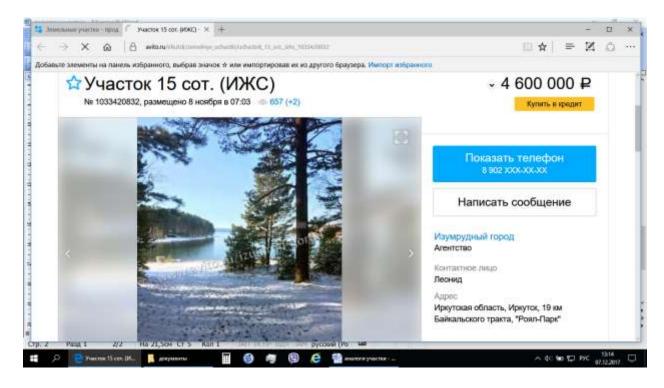
35455р.кв.м. з/у14сот

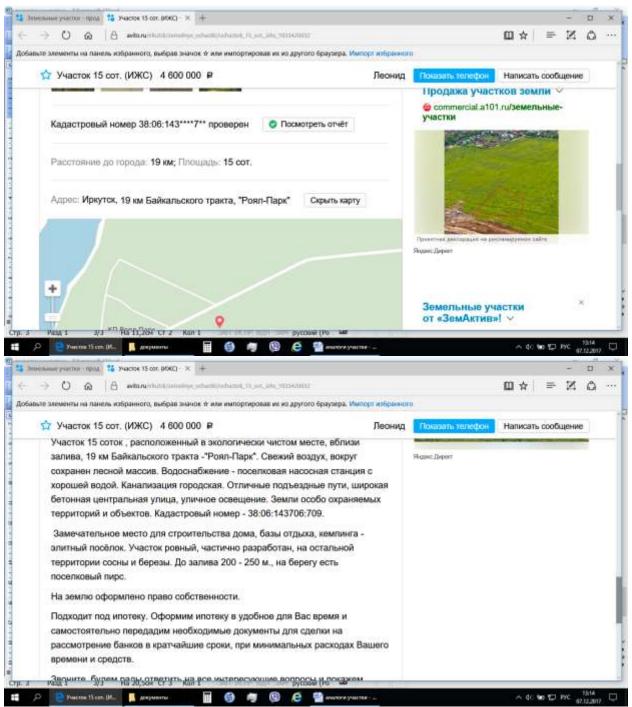
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



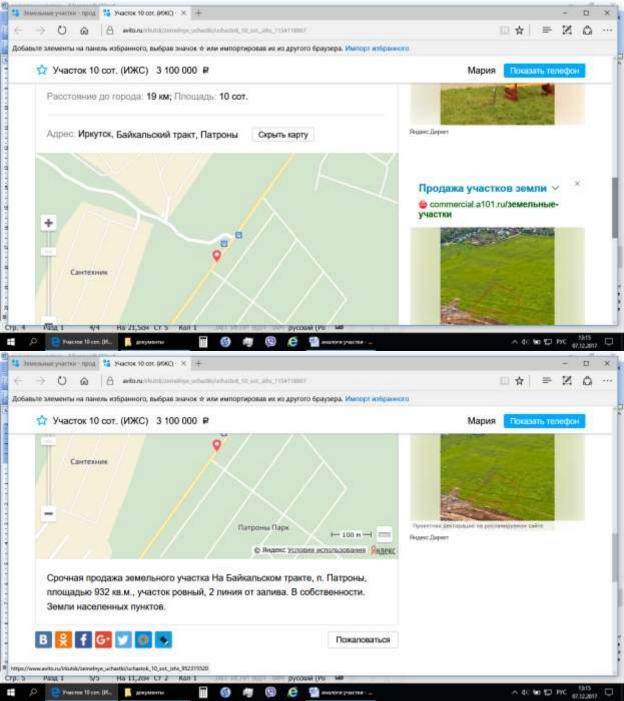


https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_977486493 2214,28 кв.м.

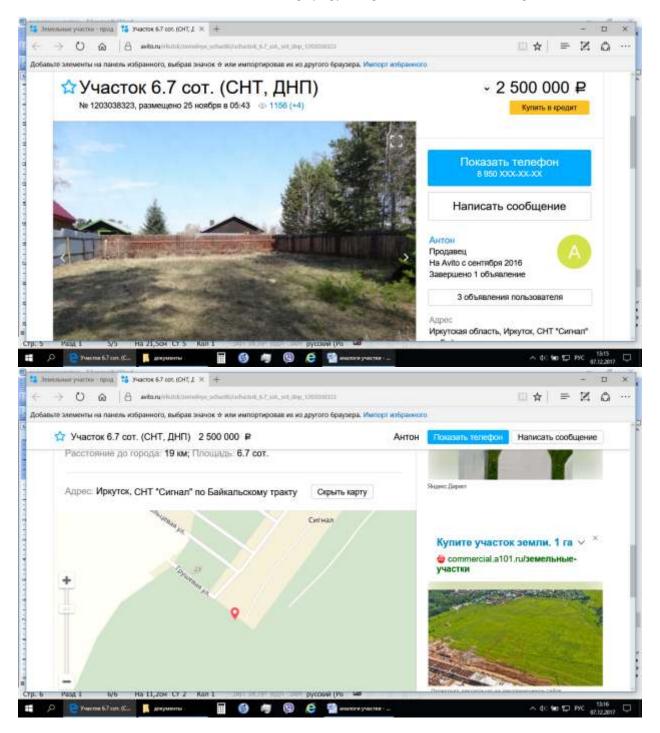


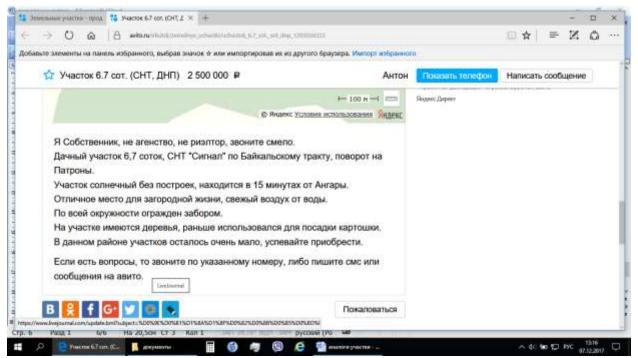


https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1033420832 3066,67

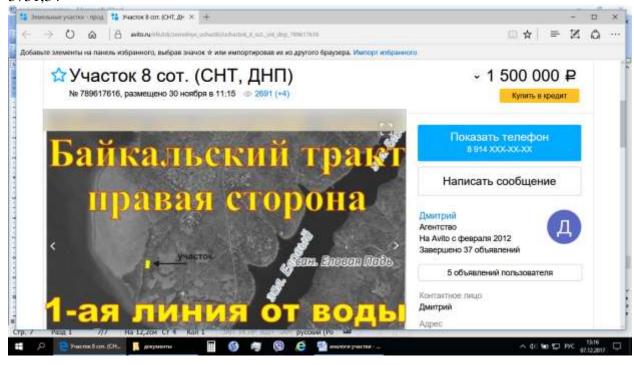


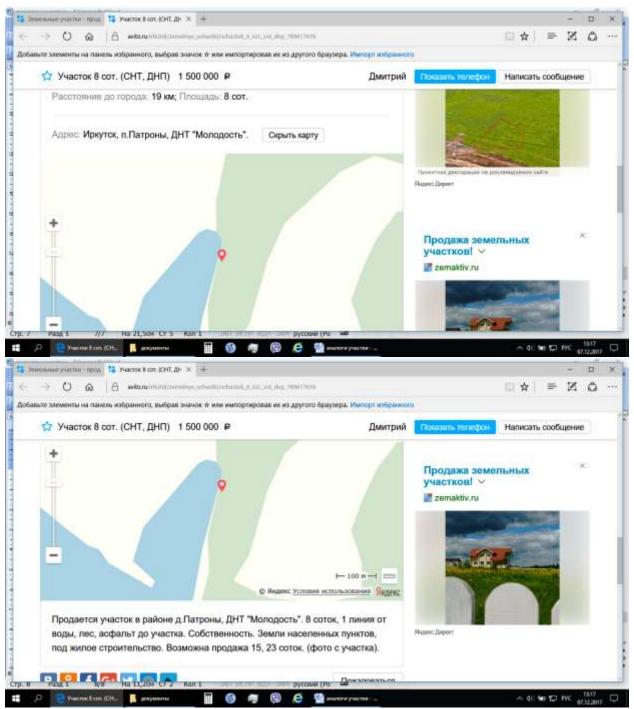
https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_11541188873100



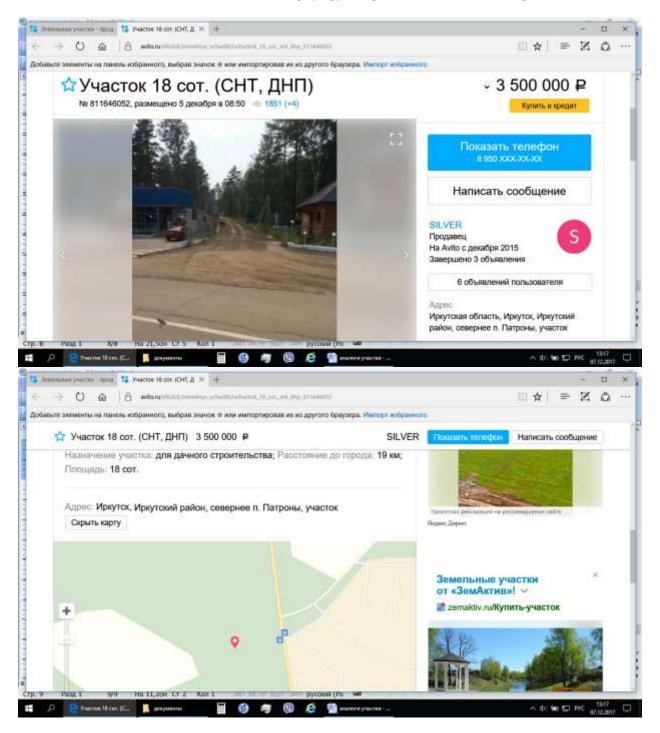


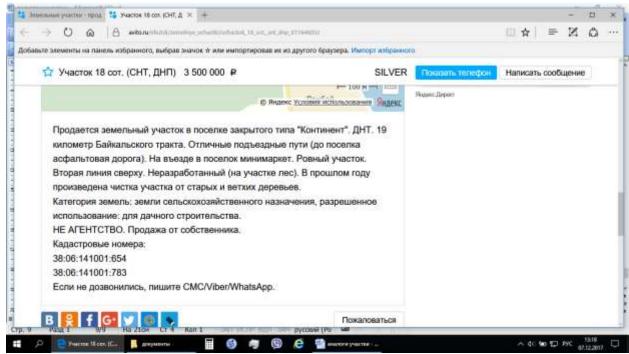
https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.7_sot._snt_dnp_12030383233731,34



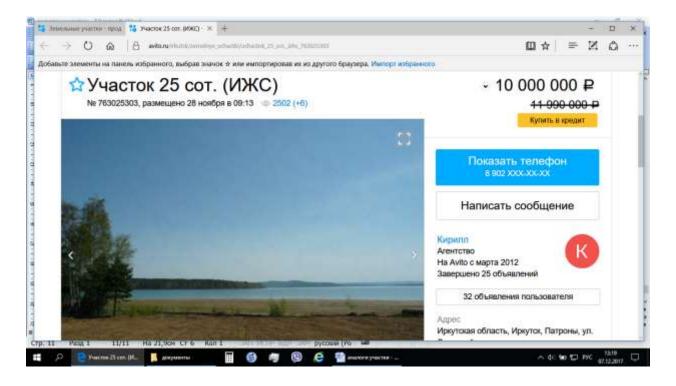


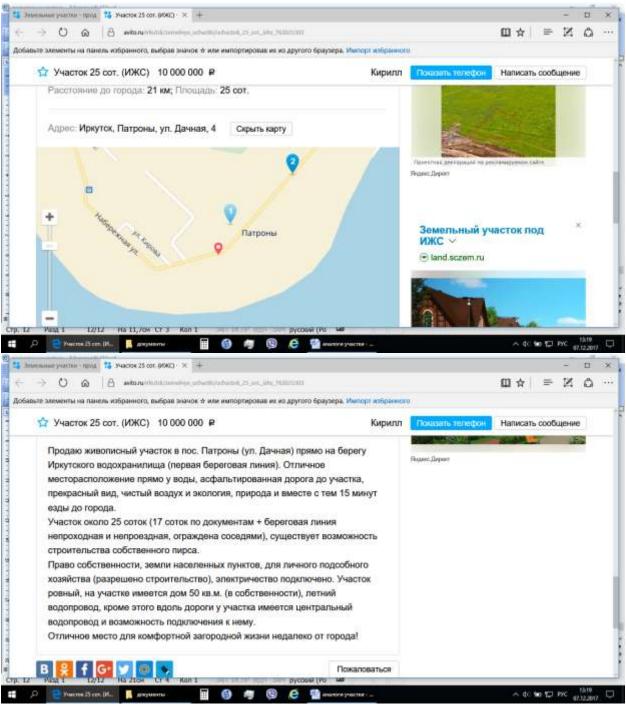
https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_789617616 1875



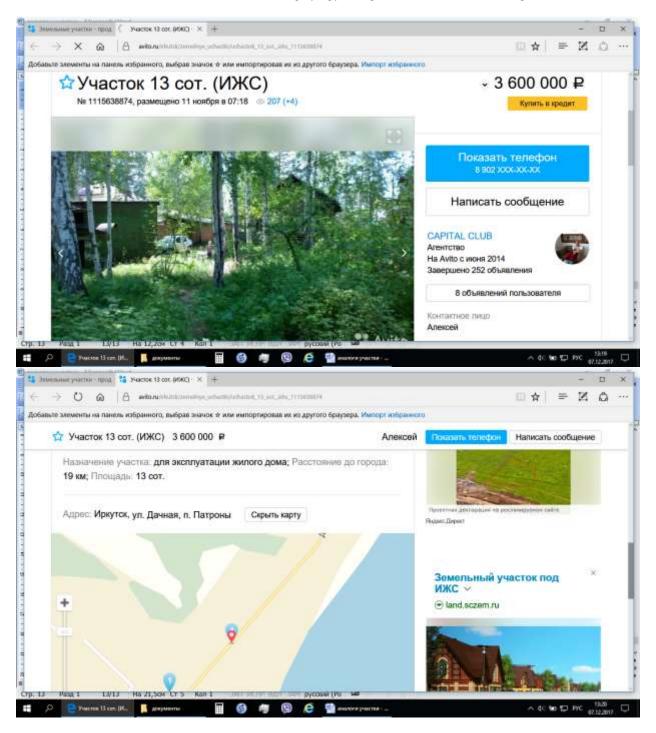


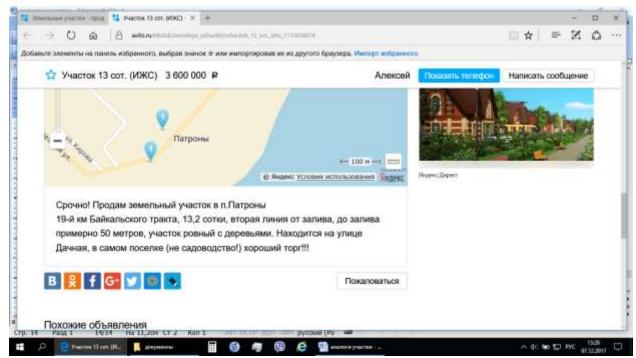
https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._snt_dnp_811646052 1944,44





https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_7630253034000

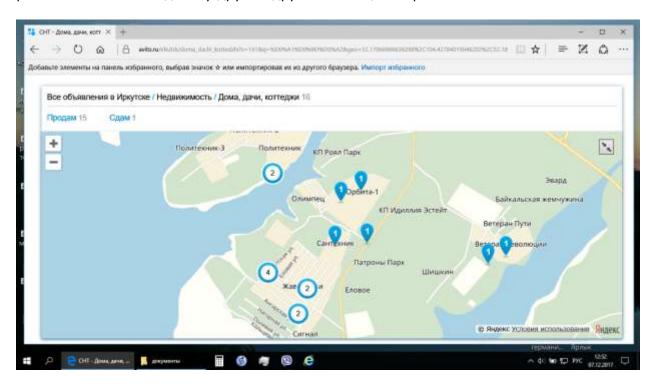




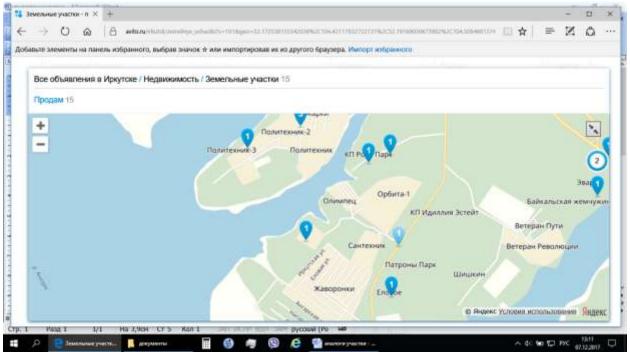
https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_1115638874277.27

анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании позволяет привести интервал значений цен от 11000 рублей до 58000 рублей за 1 кв.м жилого дома с учетом стоимости земельных прав – средняя стоимость 1 кв.м. - около 35000 рублей и от 2 до 4 тысяч рублей за 1 сотку земельного участка.

При этом следует сделать ряд выводов по результатам произведенного анализа цен. Зависимость стоимости 1 кв.м. жилья от места расположения объекта среди выбранных аналогов, нивелирована отбором аналогов в районе местонахождения объекта оценки, расположенных неподалеку друг от друга с помощью карты Авито



https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi?s=101&q=%D0%A1%D0%9D%D0%A2&geo=52.17066986636298%2C104.42784019046202%2C52.189822826036824%2C104.51513000064271%2C14%2Cf



https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki?s=101&geo=52.172538155542036%2C104.42117832722131%2C52.19169030673982%2C104.50846813740196%2C14%2Cf

В расчетах можно исключить зависимость стоимости дома от количества комнат. Разброс цен по этому критерию в расчете на квадратный метр оценщиком не выявлен. При расчете стоимости объекта оценки, оценщик будет применять поправочные коэффициенты на размер общей площади по данным соответствующих справочников.

На рынке выявлена зависимость стоимости квадратного метра жилья от материала стен дома. Кирпичные дома дороже деревянных, что объясняется повышенным сроком службы кирпичного дома по сравнению с деревянным. Поэтому, в расчетах, при отборе аналогов с отличными от объекта оценки материалами постройки стен, должна быть использована поправка на группу капитальности строения.

Анализ цен предложений объектов недвижимости показал, что основными ценообразующими факторами на рынке является уровень отделки помещения (у объекта оценки чистовая отделка не завершена) и размер земельного участка находящегося в собственности.

Рынок моторных лодок

Каких-либо аналитических данных о прогнозах и тенденциях на рынке водного транспорта в Росси в открытом доступе нет. Оценщиком были проанализированы торговые площадки, на которых торгуют катерами и лодками https://water.drom.ru и https://www.farpost.ru/ Анализ предложений позволил выявить основные ценообразующие факторы на рынке моторных лодок и катеров. Ими являются: материал изготовления корпуса лодок, мощность установленного двигателя и способ его установки (навесной или стационарный), возраст судна и техническое состояние, технические параметры судна (размеры, вместимость, масса перевозимых грузов, наличие закрытой кабины и т.п.), регион производства судна. Изучение специализированных форумов, например http://forum.katera.ru/, показало, что лодки старше 30 лет не пользуются спросом у покупателей. Несмотря на приводимые примеры того, что лодки именитых производителей могут служить много дольше указанного срока, эти факты преподносятся скорее, как исключение из правил. Со временем свойства пластика корпуса лодки меняются, он становится неспособным противостоять агрессивной водной среде и начинает разрушаться. Своевременный ремонт может значительно продлить сроки службы лодки с пластиковым и стеклопластиковым корпусом, но покупатели в любом случае будут отдавать предпочтение более «молодым» предложениям. Тем не менее, объективно, по утверждениям владельцев и покупателей, подыскивающих хорошие предложения на форумах, лодка на вторичном рынке в России выбирается в первую очередь исходя из ее состояния, а не возраста.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Такой подход получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Поправка на торг в рамках настоящей оценки производится на основании аналитического материала Русской службы оценки А.А. Марчук, Е.А. Бутова (Русская Служба Оценки) «Скидки на торг.Реалии кризиса) Табл. 4. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

| Численность населенного пункта, тыс. чел | Жилые объекты | | Торговая | | Офисная | | Производственная и складская | | Земель- ные |
|---|---------------|---------|----------|---------|---------|---------|---------------------------------|---------|----------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | участки |
| более 500 | 8% | 11% | 13% | 15% | 14% | 15% | 13% | 15% | 15% |
| 250 - 500 | 6% | 9% | 11% | 13% | 12% | 13% | 11% | 13% | 13% |
| менее 250 | 6% | 9% | 11% | 13% | 12% | 13% | 11% | 13% | 13% |

http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance materials/skidka na torq.pdf

Актуальность указанного материала состоит в том, что он был подготовлен в условиях кризиса и учитывал реалии кризиса на рынке недвижимости. Размер рекомендуемых скидок на торг для земельных участков 13% для жилых объектов 9%.

Поправка на состояние отделки может производиться на основании аналитического материала по установлению размера поправок для квартир, расположенного на сайте http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty Квартиры являются наиболее приемлемым индикатором для расчета поправок ко всей жилой недвижимости, поскольку наиболее широко по сравнению с другими объектами представлены в этом сегменте рынка.

Несмотря на то, что поправки на торг и отделку определены для столичного региона, принимая во внимание, что указанные поправки рассчитаны в процентном виде к стоимости предложения, оценщик не видит никаких препятствий и ограничений для применения их к рынку любого региона, в том числе и на рынке Иркутской области.

Альтернативных вариантов использования объектов оценки, в рамках сложившихся моделей поведения участников рынка недвижимости, не существует.

Процесс оценки

Порядок проведения оценочных работ

- В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:
 - 1. Инспекция объектов оценки;
 - 2. Анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
 - 3. Беседы с Заказчиком;
 - 4. Анализ рынка недвижимости.
 - 5. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов.
 - 6. Составление настоящего Отчета.

Инспекция имущества

Инспекция включала осмотр объектов оценки, беседы с Заказчиком, анализ предоставленной Заказчиком информации, фото объекта оценки. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, определение наиболее эффективного использования и т.д.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости любой собственности.

Наиболее эффективное использование – физически, юридически осуществимое, финансово целесообразное, вероятное использование, приводящее к максимальной стоимости.

Данный анализ включает следующие этапы:

1. Анализ текущего использования объекта:

 $V1=V_{\text{tek}}$

где: V_1 – расчетная стоимость;

 $V_{\text{тек}}$ – стоимость объекта в текущем использовании.

2. Анализ альтернативного использования с учетом реконструкции:

$$V_2 = V_{pek} - E_{pek}$$

где: V_{pek} – стоимость объекта после реконструкции;

 $E_{
m pek}$ – дисконтированные затраты на реконструкцию.

3. Анализ альтернативного использования с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых

$$V_3 = V_{HC} - E_{CHOC} - E_{HC}$$

где: V_{HC} – стоимость нового объекта;

 E_{choc} – дисконтированные затраты на снос существующих улучшений;

 $E_{\rm HC}$ – дисконтированные затраты на новое строительство.

4. Выбор наиболее эффективного использования.

$$V_{H\ni M} = \max\{V_1; V_2; V_3\}$$

Максимальная стоимость объекта достигается за счет формирования предельной продуктивности (максимизации вклада) по каждому фактору путем оптимизации соответствующих технико-экономических характеристик объекта на основе принципов оценки и в соответствии с окружающей экономической средой с учетом физических, юридических и финансовых ограничений.

Каких-либо вариантов использования оцениваемой лодки, кроме её использования по назначению не существует.

Анализ (НЭИ) участка как незастроенного:

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного

экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Стоимость земли может быть равна или даже больше, чем стоимость всей собственности. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

В соответствии с п.16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Анализ (НЭИ) участков с имеющейся застройкой:

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть строения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Объектами оценки являются жилой дом и хозяйственная постройка, расположенные на смежных земельных участках. Строения расположены в садовом некоммерческом товариществе, каких –либо инвестиционно-привлекательных вариантов их использования, кроме существующего, оценщиком не выявлено.

По этой причине, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки соответствует их фактическому использованию – в качестве жилого дома с хозпостройками, расположенных на земельных участках сельскохозяйственного назначения, предназначенных для садоводства.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

Затратный подход

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного похода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- **>** приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в

результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке объектов недвижимости традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);
- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

Метод прямой капитализации

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод дисконтированных денежных потоков

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Выбор подходов к оценке

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы для оценки объектов:

- метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода при оценке лодки, земельных участков и жилого дома;
- в рамках затратного подхода метод сравнительной единицы при оценке объектов недвижимости

Доходный подход в рамках настоящей оценки не применяется, поскольку оцениваемая недвижимость не является коммерческой, извлечение дохода для жилых объектов расположенных в СНТ представляется затруднительным. Сдача в аренду лодки носит сезонных характер, у оценщика отсутствуют достоверные данные о расходах

собственника, связанных с эксплуатацией и ремонтом лодки, возраст которой приближается к 30 годам и является критическим для подобных объектов. В связи с этим доходный подход в рамках настоящей оценки не применяется.

Сравнительный подход к оценке хозяйственной постройки не применяется, поскольку отсутствуют достоверные и достаточные данные о продаже аналогов такоо объекта оценки.

Затратный подход к оценке лодки не применяется, поскольку в открытом доступе отсутствуют сведения о продаже стоимости новых катеров Нисан тех же характеристик, что и оцениваемый. Подбор в качестве аналогов иных производителей оценщик считает некорректным, поскольку объект оценки выработал более трех нормативных сроков эксплуатации, что говорит о значительно завышенных качественных свойствах объекта оценки этой марки по сравнению с аналогами других производителей.

СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- 1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
- 2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
 - 3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
- 4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход

Оценка недвижимого имущества затратным подходом

Расчет стоимости зданий и сооружений в рамках затратного подхода включает следующие этапы:

- > определение стоимости прав на земельный участок
- > определение стоимости нового строительства
- > определение величины совокупного износа;
- вычитание величины совокупного износа из стоимости строительства и определение стоимости замещения/воспроизводства объекта оценки;
- эамещения и стоимости прав на земельный участок

 путем сложения стоимости замещения и стоимости прав на земельный участок

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{3ATP} = C_{HC} - \mathcal{U} + C3$$

гле:

 C_{3arn} – стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода;

 C_{HC} – стоимость нового строительства (воспроизводства или замещения)

И – совокупный износ объекта оценки.

*С*3- стоимость земельного участка

Оценка земельных участков под объектами оценки выполнена сравнительным подходом в соответствующем разделе настоящего отчета.

Расчет затрат на замещение сооружений

Полные затраты на замещение для зданий и сооружений рассчитаны с использованием сборника укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружения УПВС http://upvs.kwinto.ru/interpr.php .

расчет стоимости замещения приведен в и таблице ниже.

| Nº | Наименование объекта | Площадь кв.м. | строите льный объем, куб.м | № сборник а/табли цы | Стоимос ть замещен ия по сборник у ,руб | Поправка на группу капитальности | Общая стоимость Замещения по сборнику в 1970 г., руб |
|----|----------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--|--|--|
| 1 | Жилой дом | 243,8 | 1005 | Сб4/19 | 29,5 куб.м | 1 | 29647,5 |
| 2 | Хозяйственная постройка | 69,3 | - | Сб7/77 | 35,8 кв.м. | 0,8 | 1984,75 |

При определении затрат на замещение какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по сборнику, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта. Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб. м оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 куб. м здания по сборнику. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к затратам на замещение.

Согласно «Общей части к сборникам укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Госстрой СССР, Москва, 1970 г., УПВС зданий и сооружений сгруппированы по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во

многих отраслях, и содержат затраты на замещение 1 куб. м строительного объема зданий, 1 км трубопровода, 1 км дороги и т.д. в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе.

Укрупненные показатели затрат на замещение зданий и сооружений учитывают все общестроительные работы, санитарно-технические устройства, электроосвещение внутри зданий, а в некоторых случаях и железнодорожные пути внутри зданий

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб. м оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 куб. м здания по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к затратам на замещение:

Поправка на группу капитальности вводится в соответствии с «Общей частью к сборникам укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Госстрой СССР, Москва, 1970 г., п. 4, в случае отличия группы капитальности оцениваемого объекта от принятого аналога. Поправка на группу капитальности потребовалась для хозяйственной постройки из-за того ,что стены постройки выполнены из металлопрофиля (6-7 группа капитальности), а в справочнике приведены данные о стоимости кирпичного аналога (3 группы капитальности). Поправочный коэффициент перехода от 3 группы капитальности к 6 по справочнику УПВС 0,8.

Иркутская область относится к 4 территориальному поясу 1 климатический район.

http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000105.htm

Для перехода в текущие цены использованы:

1969г- 1.01.1984 г. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 года N 94 Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек

индекс 1,18

Территориальные коэффициенты к индексам Иркутская область – 1 климатический район 1,03

http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293849/4293849778.htm

Оценщик считает возможным не применять поправку на климатический район т.к. вышеуказанный территориальный коэффициент 1,03 уже учитывает областное деление и равен коэффициенту на переход к 1 климатическому району-1,03 указанному в УПВС http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000003.htm

01.01.84 г. – июль 2011 г. Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве Письмо от 14 июля 2011 г. № КЦ/П2011-07ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам РФ на июль 2011 года» Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на июль 2011 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации Иркутская область 142,82

http://www.ocenchik.ru/docs/1004.html

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на III квартал 2011 года

Иркутская область прочие объекты индекс к ФЕР-2001 6,06

http://www.ocenchik.ru/docs/945.html

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на 3 квартал 2017 года

Индекс к ФЕР -2001 для Иркутской области прочие объекты 7,87

http://www.e-smeta.ru/index/1035-index-minstroy-smr-fer-ter-3kv2017.html расчет индекса 3 квартал 2017 к третьему кварталу 2011 7,87/6,06 = 1,3 Коэффициент перехода цен на дату оценки: 1,18x1.03x142,82x1,3=**225,66**

Расчет прибыли предпринимателя

Расчет поправки на величину прибыли инвестора (предпринимателя) проведён с Санкт-Петербургского использованием аналитического метода технического профессором Е.С.Озеровым (СпБГТУ), разработанная "Экономический анализ и оценка недвижимости" Е.С. Озеров. СПб.: Изд-во "МКС", 2007).Согласно этой методике расчёт прибыли инвестора основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

$$K\Pi\Pi = \frac{n}{2} \times y_a \times 2 \times \left(1 + n \times \frac{y_a}{3} + C_o \times \left(1 + 2 \times y_a \times \frac{n}{3} + y_a^2 \times \frac{n^2}{3}\right)\right)$$

где:

КПП – прибыль предпринимателя/застройщика как доля от восстановительной стоимости объекта оценки

n - число лет (период) строительства

Со- доля авансового платежа в общей сумме платежей

Уа- годовая норма отдачи на вложенный капитал. Норма отдачи на капитал принимается неизменной на весь период строительства

Сроки строительства определены по СНиП 1.04.03-85 НОРМЫ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Одноэтажные здания до 100 кв.м (для хозяйственной постройки)- 3 месяца Трехэтажные здания до 700 кв.м (для дома) - 7 месяцев http://normativa.ru/content/view/509/2/1/21

Интервал значений коллективной экспертной оценки величины прибыли предпринимателя

| Показатель | Мии. значение | Макс. значение |
|---|------------------|-------------------|
| Прибыль предпринимателя при приобретении офисио-горговых объектов (с целью получения рентного дохода) в год | 15% | 20% |
| Прибыль предпринимателя при приобретении складских объектов (с целью получения рентного дохода) в год | 10% | 15% |
| Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство жалой недвижимости эконом- и бизнес-класса (прибыль девелопера) в год | 20% | 25% |
| Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство офисно- торговых объектов (прибыль девезопера) в год | 20% | 25% |
| Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство складских объектов (прибыль девелопера) в год | 20% | 25% |

Доля авансового платежа принята равной 0,2, иначе говоря, предполагается, что инвестор авансирует в строительство 20% от общей стоимости работ (по практике, инвестор собственных средств имеет столько, сколько стоит первоначальный этап строительства объекта, таким образом можно ориентироваться на нормы задела при строительстве по СНиП 1.04.03-85 "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений").

Расчет предпринимательской прибыли приведен в таблице ниже

| наименование | число лет строительства | годовая норма отдачи на вложенный капитал | доля авансового платежа | прибыль предпринима теля |
|-------------------------|----------------------------|--|-------------------------------|--------------------------------|
| Хозяйственная постройка | 0,25 | 0,225 | 0,2 | 7% |
| Жилой дом | 0,58 | 0,225 | 0,2 | 16,5% |

Расчет стоимости нового строительства объектов оценки приведен в таблице ниже

| №п/ п | наименование | Общая стоимость замещения по сборнику в 1970 г., руб | Коэффициент прибыли предпринимат еля | Коэффициент перехода в текущие цены | Стоимость нового строительст ва, без НДС руб |
|----------|-------------------------|---|---|---|--|
| 1 | Жилой дом | 29647,5 | 1,165 | 225,66 | 7794147 |
| 2 | Хозяйственная постройка | 1984,75 | 1,07 | 225,66 | 479230 |

Износ объектов оценки определен в разделе их описания и составляет для жилого дома 4%, для хозяйственной постройки 16%.

Результат расчетов рыночной стоимости зданий и сооружений затратным подходом

| наименование | Стоимость | Износ ,% | стоимость объекта |
|-------------------------|----------------|----------|----------------------------|
| | нового | | капитального строительства |
| | строительства, | | без НДС, определенная |
| | без НДС руб | | затратным подходом ,руб |
| Жилой дом | 7794147 | 4% | 7482381 |
| Хозяйственная постройка | 479230 | 16% | 402553 |

Вывод: Стоимость оцениваемых объектов капитального строительства без учета стоимости земельных прав, определенная с затратным подходом, составляет:

- -стоимость жилого дома 8829210 рублей с НДС или 7482381 без НДС
- -стоимость хозяйственной постройки 475013 рублей с НДС или 402553 рубля без НДС

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- 2) определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- 3) сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- 4) приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.
- В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

- 2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения
- 2.2. Цена за единицу объема строения
- 2.3. Цена за квартиру или комнату
- 2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости«. СПб.:Издательство «МКС», 2003— 422 с.— ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м2 общей площади здания или сооружения, цена за 1 м2 чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м 2 здания без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1м3 здания или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. В подавляющем большинстве случаев, недвижимость представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь

цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или покупке недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставляемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а при оценке движимого имущества на цену за единицу такого имущества. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади объектов капитального строительства или земельного участка, а для оценки лодки- полную стоимость аналога и отказывается от применения других единиц сравнения.

Расчет стоимости прав на земельные участки *Подбор аналогов*

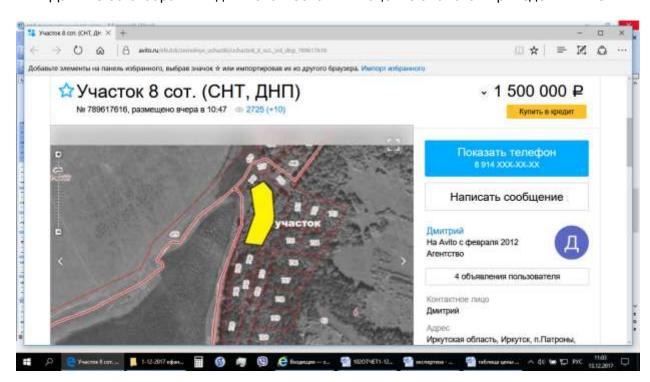
В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов аналогов. В разделе анализа рынка были определены ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов в данном сегменте рынка.

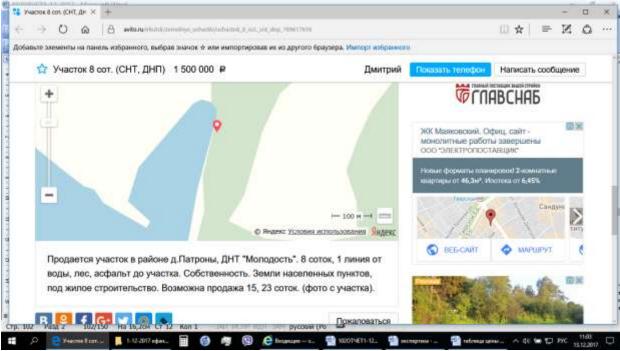
В разделе анализа рынка были описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В расчетах используются 3 отобранных аналога земельных участков схожей площади, расположенных неподалеку от объекта оценки, предназначенные для дачного строительства и садоводства или ИЖС. В разделе анализа рынка были представлены предлагаемые летом и осенью 2017 года к продаже земельные участки в районе расположения объектов оценки. Там же описаны основные ценообразующие факторы, указано на отсутствие закономерных различий в цене на участки, расположенные рядом с объектом оценки под ИЖС и под садоводство. Это обусловлено компактным расположением аналогов, преимущественно в границах СНТ.

Предложения по продаже объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в течение 1-2 месяцев предшествующих оценке, и на момент оценки цены предложения действительны

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

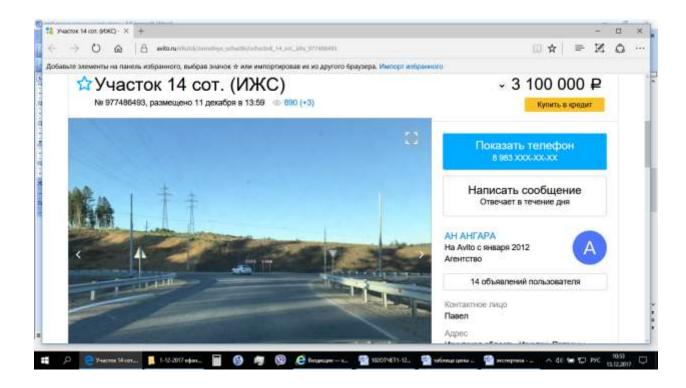
Данные об отобранных для использования в оценке аналогов приведены ниже:

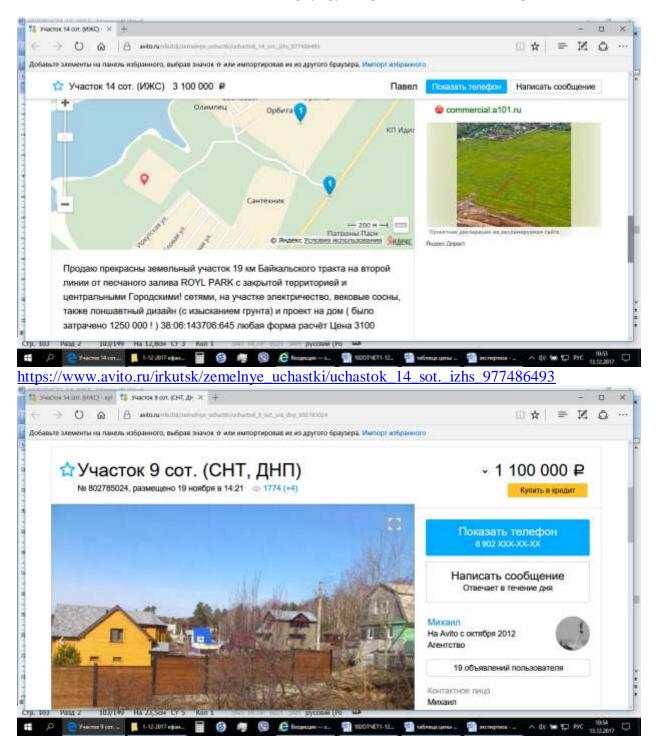


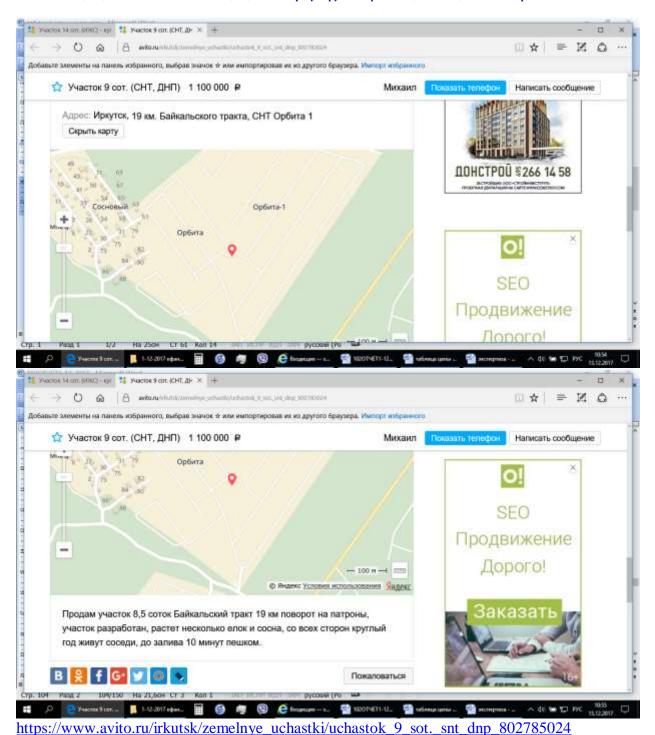


https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_789617616

По данным публичной кадастровой карты, назначение участка -под дачное строительство кадастровый № 38:06:141001:1000







электричество подведено ко всем участкам или на границе, другие коммуникации отсутствуют. Все участки предназначены под застройку садовыми или жилыми домами, коттеджами. Различий в удельной стоимости земельных участков в зависимости от назначения под ИЖС или СНТ,ДНП, в районе расположения объекта оценки, при анализе рынка не выявлено. По аналогу 2 предлагается к продаже проект дома за который оплачено со слов продавца 1250000 рублей (общая стоимость аналога должна быть скорректирована на эту сумму). Аналог 2 имеет большую площадь, чем остальные аналоги и объект оценки. С целью выявления различий в удельной стоимости участка

Все участки расположены неподалеку друг от друга. Из коммуникаций,

аналоги и объект оценки. С целью выявления различий в удельной стоимости участка по этому параметру оценщиком была проанализирована кадастровая стоимость этого аналога и кадастровая стоимость соседних участков меньшей площади.

Аналог 2 кадастровый №38:06:143706:645

Кадастровая стоимость:

610 202,88 руб.

Уточненная площадь:

1 316 кв. м

Удельная кадастровая стоимость 463,68 руб за 1 кв.м.

Соседний участок 1 Кад. номер: 38:06:143706:759

Кадастровая стоимость:

324 576,00 руб.

Уточненная площадь:

700 кв. м

Удельная кадастровая стоимость 463,68 руб за 1 кв.м.

Соседний участок 2 Кад. номер: 38:06:143706:758

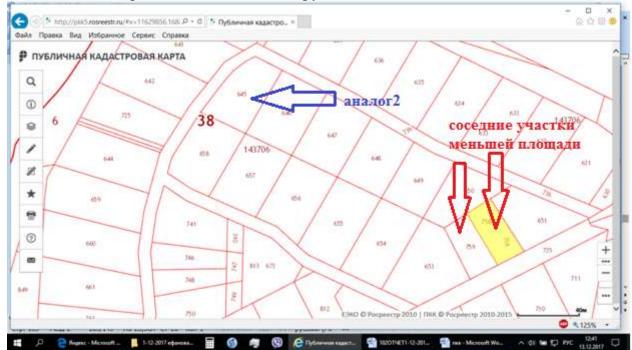
Кадастровая стоимость:

336 168,00 руб.

Уточненная плошаль:

725 кв. м

Удельная кадастровая стоимость 463,68 руб за 1 кв.м.



Из проведенного анализа следует, что в заданном диапазоне площадей поправка на размер участка к удельной стоимости не требуется.

Указанный вывод оценщика подтверждается информацией, представленной в справочнике «Оценщики и эксперты», согласно которой, земельные участки площадью до 50 соток относятся к одной ценовой группе и не требуют корректировок цены в зависимости от площади https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/912

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках куплипродажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Все участки в собственности, поправка на объем передаваемых прав не требуется, какие-либо данные об особых условиях финансирования сделок, в объявлениях о продаже отсутствуют, оценщик исходит из типичных условий финансирования, поправка не требуется; то же касается условий продажи, все

объекты отчуждаются на открытом рынке в условиях конкуренции, поправка не требуется; объявление о продаже объектов даны в ноябре-декабре 2017 года, поправка на состояние рынка не требуется. Необходимость корректировки по какимлибо иным факторам оценщиком не выявлена.

Таким образом, при расчете удельной стоимости оцениваемых земельных участков, есть необходимость в применении поправки на торг и поправки на наличие проекта для аналога 2, к удельным ценам отобранных аналогов. После применения корректировок, асчет может быть произведен путем определения среднего арифметического значения стоимости за 1 кв.м. Поправка на торг определена в разделе анализа рынка для земельных участков в размере 13%.

Средняя цена предложений земельных участков аналогов на дату оценки с учетом поправок составляет:

(1500000/800+(3100000-1250000)/1400+1100000/850)/3*0,87=1303 рубля за 1 кв.м.

Стоимость оцениваемого земельного участка площадью 600 кв.м., расположен по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», уч. 134, кадастровый номер 38:06:143707:23, определенная сравнительным подходом составляет 781800 рублей.

Стоимость оцениваемого земельного участка площадью 900 кв.м., расположен по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», уч. 133, кадастровый номер 38:06:143707:24, определенная сравнительным подходом составляет 1721700 рублей.

Расчет стоимости домовладения Подбор аналогов

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов аналогов, которые были описаны в разделе анализа рынка. В расчетах используются 3 отобранных аналога жилых домов.

Предпочтение отдано аналогам, выполненным из штучных материалов (кирпич или пеноблоки), той же группы капитальности, что и объект оценки, однако из-за недостатка подобных аналогов, был отобран один аналог, изготовленный из бруса с поправкой на группу капитальности.

Поправка на переход от 4 группы капитальности к 3 по справочнику УПВС составит 1,08

| Группа капитальности по сборникам | Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности | | | | | | |
|-----------------------------------|--|------|------|------|------|------|--|
| укрупненных показателей | I | II | III | IV | v | VI | |
| I | 1,00 | 0,93 | 0,86 | 0,80 | 0,74 | 0,69 | |
| II | 1,08 | 1,00 | 0,93 | 0,86 | 0,80 | 0,74 | |
| III | 1,16 | 1,08 | 1,00 | 0,93 | 0,86 | 0,80 | |
| IV | 1,25 | 1,16 | 1,08 | 1,00 | 0,93 | 0,86 | |
| V | 1,35 | 1,25 | 1,16 | 1,08 | 1,00 | 0,93 | |
| VI | 1,45 | 1,35 | 1,25 | 1,16 | 1,08 | 1,00 | |

В ходе анализа рынка оценщиком не выявлено различий в удельной стоимости 1 кв.м. в двух и трехэтажных домах. Все аналоги расположены неподалеку на землях СНТ.

Скриншоты страниц, ссылки на аналоги, их описание приведены в разделе анализа рынка настоящего отчета

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице.

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

| Параметр | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| Местоположение | СНТ Орбита-1 | СНТ Авиатор | п.Еловый 21 км | СНТ Политехник |
| | | | Байкальского тракта | |
| Функциональное назначение | дом 3 эт | дом 2эт | дом 2эт | дом 1эт |
| Окружение | жилые здания | жилые здания | жилые здания | жилые здания |
| Тип объекта | частный дом | частный дом | частный дом | частный дом |
| Вид права на объект оценки | собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Ограничения (обременения) права | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| Площадь улучшений, кв. м | 243,80 | 138,00 | 260,00 | 180,00 |
| Материал стен | кирпич | брус | кирпич | пеноблоки |
| Год постройки (реконструкции) | 2013 | начало 21 века | новый | начало 21 века |
| Состояние | хорошее, требует завершения | хорошее, требует завершения | хорошее, требует | хорошее, требует внутренней |
| | отделки | отделки | завершения отделки | отделки |
| Коммуникации | все коммуникации без газа | все коммуникации без газа | все коммуникации без газа | все коммуникации без газа |
| Дата продажи/Дата выставления на торги | | 2017 ноябрь | 2017 декабрь | 2017 ноябрь |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/irkutsk/doma_da | https://www.avito.ru/irkutsk/doma_ | https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_ |
| | | chi kottedzhi/dacha 138 m na uchast | dachi kottedzhi/kottedzh 260 m na | kottedzhi/kottedzh 180 m na uchastke 1 |
| | 100 | ke 6 sot. 1210328060 | uchastke 10 sot. 846040785 | 0 sot. 842807365 |
| Земельный участок площадь | 600 | 600 | 1000 | 1000 |

В таблице ниже приведен **расчет рыночной стоимости** объекта оценки сравнительным подходом

Оценщик является членом «Саморегулируемой организации «Экспертный совет»

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Общая стоимость объекта (руб) | - | 2690000 | 5800000 | 10500000 |
| Поправка на земельные права | - | 0 | -521200 | -521200 |
| скорректированная стоимость (руб) | - | 2690000 | 5278800 | 9978800 |
| Цена за 1 кв метр с учетом стоимости земельных прав | - | 19492,75 | 20303,08 | 55437,78 |
| Скорректированная цена предложения, руб/кв. м | - | 19493 | 20303 | 55438 |
| Группа капитальности (материал стен) | 3 (кирпич) | 4 (брус) | 2 (кирпич) | 2 (кирпич) |
| Корректировка, | - | 1,08 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена предложения, руб/кв. м | - | 21052 | 20303 | 55438 |
| Снижение цены в процессе торгов | Рыночная стоимость | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Корректировка, % | - | -0,09 | -0,09 | -0,09 |
| Скорректированная цена предложения, руб/кв. м | - | 19157 | 18476 | 50449 |
| Дата продажи/Дата выставления на торги | | 2017 ноябрь | 2017 декабрь | 2017 ноябрь |
| Корректировка, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена предложения, руб/кв. м | - | 19157 | 18476 | 50449 |
| Местоположение | СНТ Орбита-1 | СНТ Авиатор | п.Еловый 21 км | СНТ Политехник |
| | | | Байкальского тракта | |
| Корректировка, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена предложения, руб/кв. м | - | 19157,00 | 18476,00 | 50449,00 |
| Общая площадь помещения, кв. м | 243,80 | 138,00 | 260,00 | 180,00 |
| Соотношение площадей объект оценки/объект аналог | | 1,77 | 0,94 | 1,35 |
| Корректировка, | - | -0,07 | 0,00 | -0,05 |
| Скорректированная цена предложения, руб/кв. м | - | 17816 | 18476 | 47927 |
| Техническое состояние помещения | хорошее, требует | хорошее, требует | хорошее, требует | хорошее, требует |
| | завершения отделки | завершения отделки | завершения отделки | внутренней отделки |
| Корректировка, | | 0,00 | 0,00 | 0,05 |
| Скорректированная цена предложения, руб/кв. м | | 17816 | 18476 | 50323 |
| Валовая коррекция | | 1,24 | 1,18 | 1,19 |
| Степень схожести | | -0,24 | -0,18 | -0,19 |
| Вес аналога | | 0,3934 | 0,2951 | 0,3115 |
| Стоимость 1 кв.м. (руб) | | 28137 | | |
| рыночная стоимость объекта, руб | | 6859801 | | |
| В том числе стоимость земельного участка | | 781800 | | |
| Рыночная стоимость объекта капитального | | 6078001 | | |
| строительства без земельных прав | | | | |
| Рыночная стоимость объекта капитального | | 5150848 | | |
| строительства без земельных прав без НДС | | | | |

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- > условия продажи;
- > снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- > техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

Объект оценки, как и объекты аналоги находится в собственности, поправка требуется лишь к объему передаваемых земельных прав. Общая стоимость домовладений аналогов корректировалась на разницу в площади земельных участков, исходя из стоимости 1 кв.м. земельного участка, определенной выше, при оценке земельного участка под объектом оценки- 1303 рублей кв.м.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный или безналичный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Обоснование размера корректировки дано в разделе анализа рынка настоящего отчета. Поправка на торг 9%

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась. все объекты выставлены на продажу в ноябре-декабре 2017 года

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения. Отбор аналогов произведен с использованием карты Авито. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания».

Коэффициент корректировки на площадь

| So/Sa | K |
|-----------|------|
| < 0,25 | 1,25 |
| 0,49-0,25 | 1,2 |
| 0,86-0,5 | 1,1 |
| 0,85-1,15 | 1 |
| 1,16-1,5 | 0,95 |
| >1,5 | 0,93 |

Корректировка на техническое состояние

Ремонт и качество отделки влияют на стоимость квартиры самым непосредственным образом. Безупречная и качественная отделка увеличивают цену на 10%. http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty. В рамках настоящей оценки, при определении уровня отделки оценщик исходил из информации об объектах, представленной в объявлениях, ссылки на которые есть в отчете (в т.ч. представленные фото аналогов в объявлениях).

Корректировки потребовал: аналог 3, где требуется полная внутренняя отделка помещений (косметический ремонт), в отличии от объекта оценки и остальных аналогов, где отделка хоть и не завершена до конца, но уже выполнена подготовка к финишной улучшенной отделке. Поправка для аналога 3 составит +5%

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

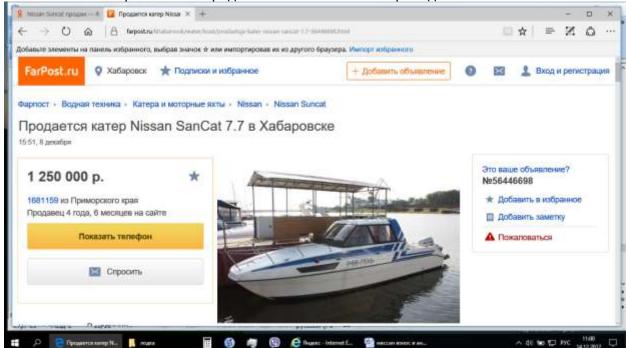
- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны 1.
- В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

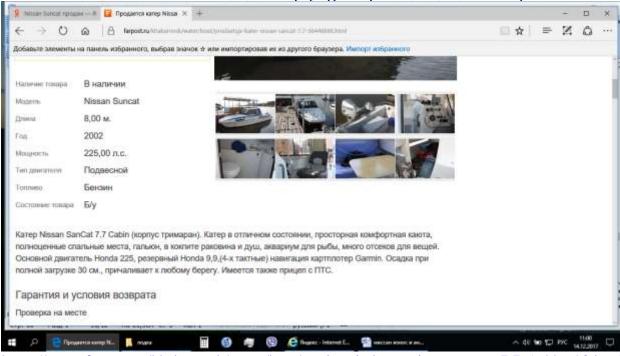
Вывод: Стоимость оцениваемого жилого дома без учета стоимости земельных прав, определенная сравнительным подходом, составляет 6636546 с НДС или 5150848 рубля без НДС

Расчет стоимости моторной лодки

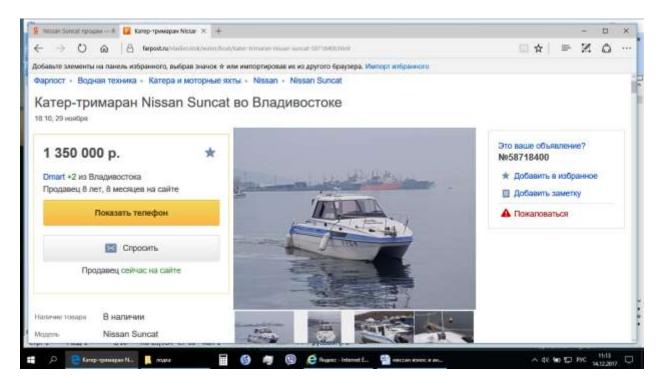
Подбор аналогов

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов аналогов. В ходе их отбора предпочтение отдано аналогам, той же модели, что и объект оценки, с двигателями от 200 до 250 лошадиных сил, находящихся в хорошем техническом состоянии, но уже выработавшим нормативный срок эксплуатации, установленный для подобных судов в разделе описания объектов оценки (т.е. старше 8,5 лет). Такой подбор аналогов позволяет не применять дополнительных корректировок к стоимости аналогов за исключением корректировки на торг и местоположение. Каких-либо дополнительных ценообразующих факторов, по которым объект оценки отличается от отобранных аналогов, не выявлено. Скриншоты с предложениями аналогов приведены ниже:



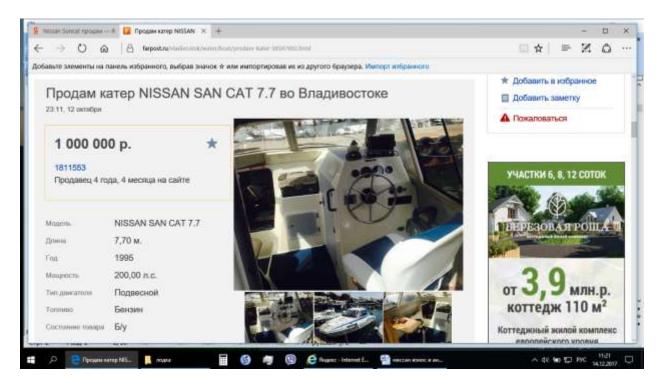


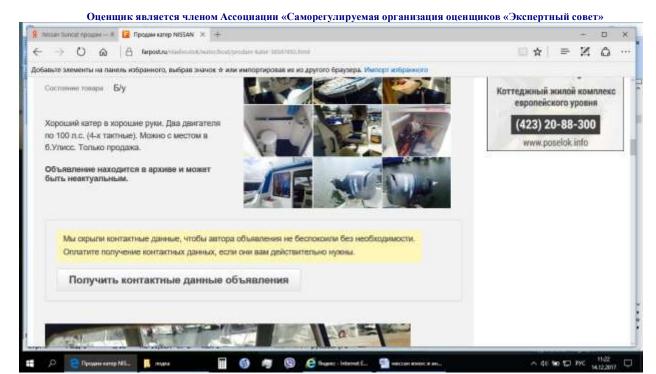
https://www.farpost.ru/khabarovsk/water/boat/prodaetsja-kater-nissan-sancat-7.7-56446698.html





https://www.farpost.ru/vladivostok/water/boat/kater-trimaran-nissan-suncat-58718400.html



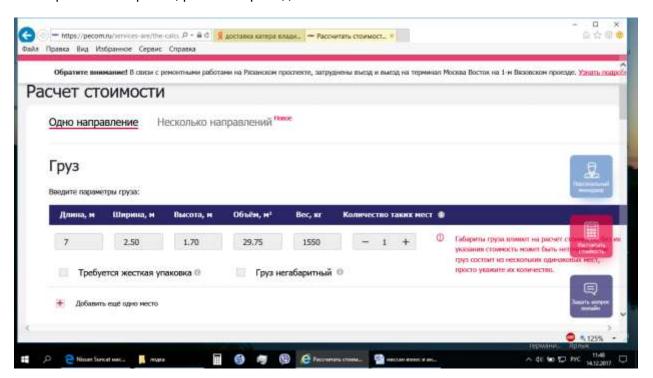


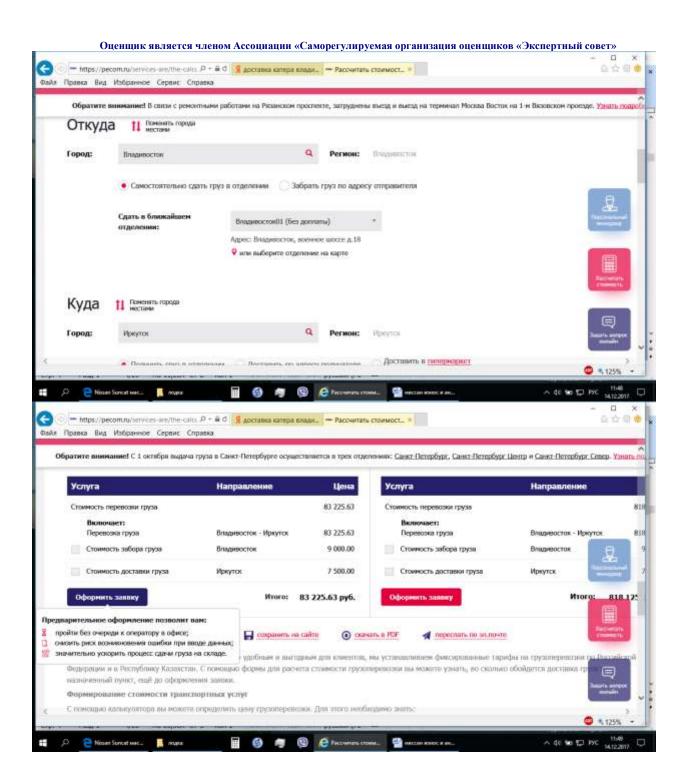
https://www.farpost.ru/vladivostok/water/boat/prodam-kater-38597692.html

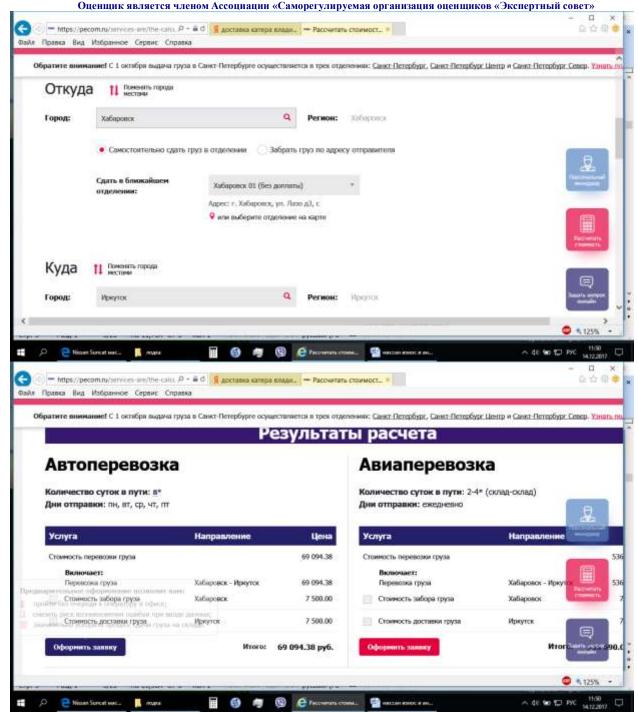
Все объявления даны в период с 12 октября по 8 декабря 2017 года. Корректировка на уторговывание для лодки принята в размере среднего значения для водных катеров -12% (диапазон 10-14%) https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/comment-files/986ff4d47ef3f29a7b1cd2d55502b2c14f6598d880cc46724d66bb0b84248df4/%D0%A1%D0%A0%D0%94 20 2017.pdf (НЦПО СРД \mathbb{N}^9 20 -2017)

Стоимость доставки рассчитана по данным перевозчика ПЭТ с помощью онлайн-калькулятора.

Скриншоты страниц расчета приведены ниже:







https://pecom.ru/services-are/the-calculation-of-the-cost/

83225,63 рублей - стоимость доставки лодки из Владивостока в Иркутск

69094,38 рублей - стоимость доставки лодки из Хабаровска в Иркутск

Итоговый расчет стоимости лодки

Стоимость оцениваемой лодки составит:

(1250000+69094,38+1350000+83225,63+1000000+83225,63)/3*0,88=1125093 рублей с НДС или 953469 рублей без НДС

Вывод: Стоимость оцениваемой лодки, определенная сравнительным подходом, составляет 1125093 рубля с НДС или 953469 рублей без НДС

Согласование результатов

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Согласование результатов требуются для объектов, стоимость которых рассчитана двумя подходами в рамках настоящего отчета.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

- 1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
 - 2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
 - 3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- 4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод Анализа Иерархий. Метод Анализа Иерархий - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

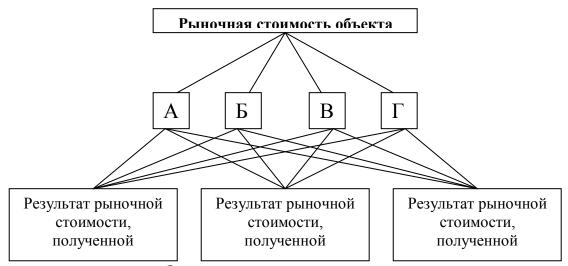
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- 1. верхний уровень цель оценка рыночной стоимости здания;
- 2. промежуточный уровень критерии согласования;
- 3. нижний уровень альтернативы результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя).
- «Б» критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование.
 - «В» критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка.
- «Г» критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Ниже приведена схема анализа иерархий.



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

В рамках настоящего отчета стоимость жилого дома рассчитана двумя подходами,

результаты которых требуют согласования. Стоимость остальных объектов рассчитана одним подходом, согласование не требуется

Шкала отношений важности критериев оценки

| Важность параметра оценки | "1-9" | | | | |
|----------------------------------|-------|--|--|--|--|
| Одинаковая важность | 1 | | | | |
| Незначительное преимущество | 3 | | | | |
| Значительное преимущество | 5 | | | | |
| Явное преимущество | 7 | | | | |
| Абсолютное преимущество | 9 | | | | |
| 2,4,6,8 - промежуточные значения | | | | | |

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = \left(\prod_{i}^{N} a_{ij}\right)^{1/N},$$

где a_{ij} – коэффициент весомости критерия (индекса);

 W_{ij} – вес критерия;

N – количество коэффициентов весомости критерия.

1. Полученные веса нормируются:

$$W_{jn} = \frac{W_{ij}}{\sum_{j} W_{ij}},$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

- 2. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для результатов оценки, полученных на основе каждого подхода, по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов.
- 3. Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.
- 4. Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Расчет весовых значений каждого из применяемых подходов приведен в таблицах.

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев

| | A | Б | В | Γ | $ m W_{j}$ | W_j , |
|---|------|------|------|------|-----------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| A | 1,00 | 0,20 | 5,00 | 3,00 | $(1.0,2.5.3)^{1/4} = 1,316$ | 1,316/6,431= =0,205 |

| | Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» | | | | | | | | | |
|---|---|------|------|------|---|------------------------|--|--|--|--|
| Б | 5,00 | 1,00 | 9,00 | 7,00 | $(5\cdot1\cdot9\cdot7)^{1/4} = 4,213$ | 4,213/6,431= =0,655 | | | | |
| В | 0,20 | 0,11 | 1,00 | 0,33 | $(0,2\cdot0,11\cdot1\cdot0,33)^{1/4} = 0,292$ | 0,292/6,431= =0,045 | | | | |
| Γ | 0,33 | 0,14 | 3,00 | 1,00 | $(0,33\cdot0,14\cdot3\cdot1)^{1/4} = =0,61$ | 0,61/6,431= -0.005 | | | | |

Проверка матрицы на согласованность

6,431

1.000

С целью количественной оценки противоречивости результатов сравнений критериев используют индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то следует перепроверить их в матрице.

$$ИC = (\lambda \max - n)/(n - 1),$$

где n — размерность матрицы, а λ mах считается следующим образом: вначале суммируется каждый столбец суждений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора приоритетов, сумма второго столбца — на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются.

Для нашей матрицы всегда λ max \geq n.

сумма

Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Ниже даны средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

| Размер матрицы | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-----------------------------------|---|---|------|-----|------|------|------|------|------|------|
| Случайная согласованность (СС) | 0 | 0 | 0,58 | 0,9 | 1,12 | 1,24 | 1,32 | 1,41 | 1,45 | 1,49 |

Определяя ИС и СС, находим отношение согласованности:
$$OC = \frac{UC}{CC}$$
.

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения эксперта, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы, и ему надлежит заполнить матрицу заново.

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что: UC = 0.059;

$$OC = \frac{0,059}{0.9}$$
 x100% = 6,50%, что удовлетворяет необходимым требованиям.

Вывод: Отношение согласованности (ОС) < 10%, следовательно, нарушений согласованности матрицы нет.

Далее применяем подобную технологию в таблицах ниже для сравнения результатов, полученных двумя подходами, по каждому критерию.

в таблицах применен следующий алгоритм вычисления (коэффициенты подходов обозначены начальными буквами подходов)

| Затрат- | Сравни | Доход- | Расчет |
|---------|--------|--------|-----------------------------|
| ный | - | ный | веса подходов по критерию А |

| | | тельны | | | • |
|------------|-------|--------|-------|---------------------------------------|--------|
| | | й | | | |
| Затратный | | | | | 31/Сум |
| | 3/3=1 | 3/c | 3/д | $(3/3*3/c*3/д)^{1/3} = 31$ | |
| Сравнитель | | | | | |
| ный | c/3 | c/c=1 | с/д | $(c/3*c/c*c/д)^{1/3} = c1$ | с1/Сум |
| Доходный | д/з | д/с | д/д=1 | $(\pi/3*\pi/c*\pi/\pi)^{1/3} = \pi 1$ | д1/Сум |
| | Суми | 1a | | 31+с1+д1= Сум | 1,000 |

Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)

| | Затрат- | Сравнит | Pa | счет |
|---------------|---------|---------|---------------------------|-----------------|
| | ный | ельный | веса подходог | з по критерию А |
| Затратный | | | | 0,574/2,306= |
| | 1,00 | 0,33 | $(1.0,33)^{1/2} = =0,574$ | =0,249 |
| Сравнительный | | | | 1,732/2,306= |
| | 3,00 | 1,00 | $(3\cdot1)^{1/2} = 1,732$ | =0,751 |
| | Сумм | ıa | 2,306 | 1,000 |

Матрица сравнения подходов по критерию Б (тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)

| | Затрат- | Сравнит | Pac | ечет |
|---------------|---------|---------|---------------------------|---------------|
| | ный | ельный | веса подходов | по критерию Б |
| Затратный | | | | 0,447/2,683= |
| | 1,00 | 0,20 | $(1.0,20)^{1/2} = =0,447$ | =0,167 |
| Сравнительный | | | | 2,236/2,683= |
| | 5,00 | 1,00 | $(5.1)^{1/2}=2,236$ | =0,833 |
| | Сумм | ıa | 2,683 | 1,000 |

Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать коньюнктурные колебания рынка)

| J F | Затрат- | Сравнит | Расчет | |
|---------------|---------|---------|-------------------------|------------------------|
| | ный | ельный | веса подходов по кри | герию В |
| Затратный | 1,00 | 0,33 | $(1.0,33)^{1/2}=0,574$ | 0,574/2,306= =0,249 |
| Сравнительный | 3,00 | 1,00 | $(3\cdot1)^{1/2}=1,732$ | 1,732/2,306= =0,751 |
| | сумм | a | 2,306 | 1,000 |

Матрица сравнения подходов по критерию Γ (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

| | Затрат- | Сравнит | Pa | счет |
|---------------|---------|---------|---------------------------|---------------|
| | ный | ельный | веса подходов | по критерию Г |
| Затратный | | | | 0,548/3,376= |
| • | 1,00 | 0,13 | $(1.0,13)^{1/2} = =0,548$ | =0,162 |
| Сравнительный | | | | 2,828/3,376= |
| | 8,00 | 1,00 | $(8.1)^{1/2}=2,828$ | =0,838 |
| | сумм | a | 3,376 | 1,000 |

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в таблице ниже

Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода

| | / 1 | | | 7 1 7 1 | |
|--------------|-------|-------|-------|---------|---------|
| | A | Б | В | Γ | Bec |
| Вес критерия | 0,205 | 0,655 | 0,045 | 0,095 | подхода |

| Затратный | | | | , , , , , , , , , , , , , , , , , , , | 0,205·0,249+0,655·0,167+ |
|---------------|-------|-------|-------|---------------------------------------|--|
| | 0,249 | 0,167 | 0,249 | 0,162 | +0,045·0,249+0,095·0,162= 0,186 |
| Сравнительный | | | | | 0,205·0,751+0,655·0,833+ |
| | 0,751 | 0,833 | 0,751 | 0,838 | +0,045·0,751+0,095·0,838= 0,814 |

Затратный подход

Затратному подходу присвоен наименьший удельный вес, поскольку специфической областью применения данного метода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Важными и постоянно развивающимися сферами применения затратного подхода выступают рынок страховых услуг и дифференцированного налогообложения недвижимости. В связи с этим обычно в практике оценки ему присваивается наименьший вес. Согласно данному принципу, результату, полученному затратным подходом, был присвоен вес 0,2.

Сравнительный подход

Сравнительный наиболее полно отражает востребованностью объекта на рынке, соотношение спроса и предложения на объекты аналогичные оцениваемому. Кроме того, сравнительный подход учитывает стоимостные особенности объектов оценки. Оцениваемый объект широко представлен на современном рынке жилой недвижимости. Имеется выбор аналогов, потому результаты полученные сравнительным подходом будут отображать наиболее достоверную стоимость объекта оценки. Указанные обстоятельства позволяют присвоить этому подходу вес 0,8.

Расхождение результатов, полученных при использовании сравнительного и затратного подхода при оценке жилого дома, на взгляд оценщика не является значительным. Тем не менее, оценщик приводит здесь свое мнение о возможных причинах такого расхождения. В условиях кризиса на рынке недвижимости, стоимость строительных материалов снижается более медленными темпами, чем снижается недвижимости. Иногда стройматериалы «по инерции» продолжают расти в условиях кризиса. Это приводит к кратковременному эффекту кризиса, при котором купить готовый объект на рынке становится, зачастую дешевле, чем возвести новый. Из-за этого, результаты затратного подхода в условиях кризиса, почти всегда выше, чем результаты сравнительного подхода.

На основе полученных удельных весов рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки, полученную на основе различных подходов к оценке.

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице ниже

| Наименование, объекта | рыночная стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб | Вес подхода | рыночная стоимость по затратному подходу без НДС, руб | Вес подхода | Согласован ная рыночная стоимость, без НДС руб | Согласован ная рыночная стоимость, с НДС руб |
|--------------------------------------|---|----------------|---|----------------|--|--|
| Жилой дом (без учета земельных прав) | 5150848 | 0,8 | 7482381 | 0,2 | 5617155 | 6628243 |

Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 24 января 2018 года составляет округленно:

9 476 677 (Девять миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч шестьсот семьдесят семь) рублей без НДС

в том числе

- стоимость земельного участка, площадью 600 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», уч. 134, кадастровый номер 38:06:143707:23-**781800 рублей без НДС**
- стоимость земельного участка, площадью 900 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», уч. 133, кадастровый номер 38:06:143707:24- **1721700** рублей без НДС
- стоимость жилого дома, площадью 243,8 кв.м., расположенного по адресу: Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», д. 134, кадастровый номер 38:06:143707:166- **5617155** рублей без НДС
- стоимость хозяйственной постройки, площадью 69,3 кв.м., расположенной по адресу: Иркутский р-н, СНТ «Орбита-1», д. 133, кадастровый номер 38:06:143707:168-**402553 рубля без НДС**
- стоимость моторной лодки Nissan, 1988 года выпуска, бортовой номер судна № P61-61 ИН 100%, двигатель Honda, заводской № 1007008, 1007010- **953469 рублей без НДС**

Стоимость жилого дома рассчитана двумя подходами, во исполнение требований п.8 ФСО №3, ниже, справочно приводятся результаты оценки дома, полученные при применении различных подходов . Стоимость остальных объектов рассчитана одним подходом.

| Наименование, объекта | рыночная | Bec | рыночная | Bec | Согласован |
|--------------------------------------|---|---------|---|---------|--|
| | стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб | подхода | стоимость по затратному подходу без НДС, руб | подхода | ная рыночная стоимость, без НДС руб |
| Жилой дом (без учета земельных прав) | 5150848 | 0,8 | 7482381 | 0,2 | 5617155 |

Итоговую стоимость, полученную в рамках настоящего отчета, необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета в соответствии с задачами и целями настоящей оценки.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» N^{o} 135-Ф3 от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО N^{o} 1, ФСО N^{o} 2, ФСО N^{o} 3, ФСО N^{o} 7) стандартами оценки АССОЦИАЦИИ «СРО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки

Индивидуальный предприниматель, оценщик



Синютин Е.Н.

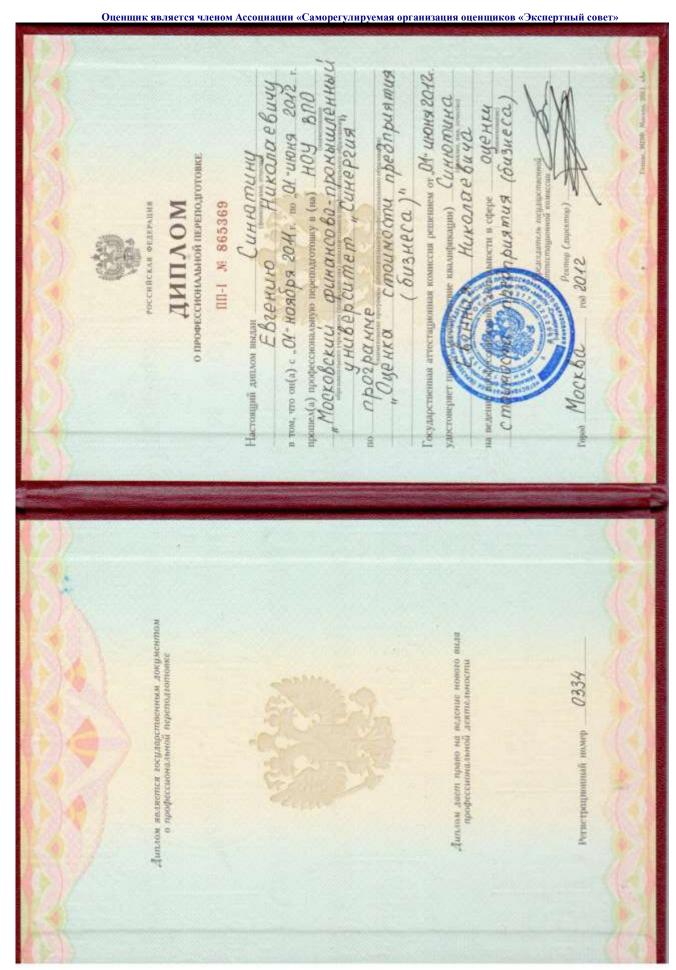
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ

- 1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
- 2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-Ф3 от 29.07.98г.
 - 3. Федеральные стандарты оценки (Φ CO№1, Φ CO№2, Φ CO№3, Φ CO№7).
- 4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
- 5. Сборники укрупненных показателей затрат на замещение строительства электронная версия http://upvs.kwinto.ru/interpr.php
 - 6. Информация, полученная от Заказчика.
- 7. Данные, полученные в результате осмотра, проведенного по заданию оценщика.
 - 8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.: Дело, 1998.
- 9. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: 1995.
 - 10. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. М.: 1994.
 - 11. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. М.: 1998.
- 12. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. M.: 1997.
 - Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. М.: 2008

Документы исполнителя

















Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Віспочена в единый государственный ріестр саморегулируемых организаций оцинцивов «28» октября 2010 г. за N-0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«28» поября 2012 г.

No 0873

Синютин Евгений Николаевич

Паспорт 54 02 436730, выдан Ливенским ГРОВД Орловской области. Дата выдачи 25.09.2002 г. Код подразделения 572-014

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 28.11.2012 г. за № 0873

Основание: решение Совета Искоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.10.2012 г.

Первый вище-президент

В.И. Лебединский

000873

Срок действия настиницего свидетельства — до прохращения членства в НП «СРОО «ЭС

Сиписти Епений Инколасиич

O'THIN, STREET

итиптем Дитоворе или дата уплави пли и смеру и не клечит клиск-сиф

применент въспектива для его старов.

«А. Настивана Времер въздачени и дебитует в отпъексивит с Применант приестивните от 1500/2017 г. Спавативе Патеральните базав.

excitensorie auguspino et 17.07 arganise CM Ne 0928 et 23 09 2015 r.3.

6. YC. BOBBBB CTPAXOBATHER.



ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТИЕНИОСТИ ОЦЕНИЦИКА № 433-521-053020/17

| 42% auryers 2017 c. | r: Ober |
|---|--|
| L-CTPAXORATE, III. | 1.1. Conserve Except Brownsetter |
| 2. CTPAXOBII(HR): | Literaphysical annual and the control of the contro |
| | September CEACO - Harvestypes a Openingene education Process, 2020, 1, Open, yo. Mecanisman, a. 29 The shell (24-44), 2-43, 2-9 |
| J. DEPROJ CTPANOBAJNIR ICPOK JEĤCTRIR JOFOBOPA | С. «15» постобря 2017 года по «14» спектибра 2018 года, обе дата вспосиления, при уславня попата гранивай процем в пораде, предостраннями настоящие Договеров. |
| CTPAXORABERS / PETPOAKTHBERAÑ HEPRO,D. | Вистимий Деннер соеринат исключетимия требовати (поутастиским претолики) в венениям различет ухарба, пречененного в Перека странивны, манитовые Страниватело в |
| | удение съста висков дажность, устаностанието впосилателения Усенков съста Испублика Испублика (Испублика) — 12. Петропення при пред пред пред пред пред пред пред пред |
| 4. CTPAXOBAB CYMMA: | 4.1 Страсовые стила по настиналему Деговору по всем страховым случаем (в изполужения ста.4.1 настиналем Деговоры устаниальности в разлера 2 600 000,00 (тря местания) рубаей. |
| | Страсовая сумма в отназавления Расскозов на заванту се состистемије с. 14.2. настоявличе Досемера) устанавленастки в развире 100 000 ССм тъжне) рубовей. |
| S. CTFAXORAH IIPEMBBE | 37. 2 2000 ЦВе тытаче невыет интыненту ручне за прим правимании страто страто промененту промененту промененты примененты промененты примененты промененты примененты примен |

трициот «Экрертный совст» (ретастрациянный № 001) в Единия соез ацальниям рекур-

плище выпеск из реегра Несимиероссо-

principality of 28.10.2810 r.3 suggests no same

CRANDES HIPS CHAIN OFFILM

Некоммерческого партиерства «Симорегулируския организация опечиников

«Экспертимий совет»

(WHILL)

партирстия «Самирекулируемия орглинти

"28" sundips 2013 c

из реестра Некоммерческого партиерства «Саморегулируемая организация

Bannesea Ne B2308-11/12

опеншиков «Экспертима совет»

партнерство организация

оценщиков «Экспертный совет»

«Саморегулируемая

кспертный

Некоммерческое

rep., J. M., cras. Z. (200) 426-236 (II) (IDO 800-60-14, mero-matifilisement ru

иклистся членом Некоммерческого партисретна «Саморегулируемая организация n (240) numerical a percep ouestannen - 28 " newtyre 2012 cons "a perserpannennan No опеншиков «Экспертимй совет» obsto see

B.M. Slefe, muckauft

Первыл випе-президент

nimicanoccu.

As I, thi sucriminate Develop expansive expansive asserts permissional sociaments in the contract of the present admission of a size approach. Operation of presentant of presentant of processing for the Chronostone deer previous public assertment processing in popularity approach processes approach of preparation consumers inform crossiphine a (public processed approach processed processed processes and processes and processes and processes approach to processes and processes are processed as a processes and processes and processes are processed as a processes and processes are processed as a processes and processes are processes and processes and processes are processed as a processes and processes are processes and processes and processes are processes and processes and processes are processed as a processes and processes are processes and processes a

R. CTPAXOBORI C.ID'9AJE.

Объектия странтивняя также вызвить за противорежалие занизальныхтву Российки
инфизиченный подписатильный подписатильный подписатильный подписатильный отпажающим
инфизиченный подписатильный подписатильны

creeze the sacryscosion craezas a n.e. 104.11.

expansion exysts to steriorizely Jistology, according public 10.4.2, 10.4.3, a 10.8.4. Byoner expansions of service analysis direction 10.1. By mercanizely Jaconity dynamics to accompany

9. CTPANOBOR, BOSMKIIIKHIIK

CTPANOBATEJIA H. OPAHIBBINA:

CITAXOHIIIIAS CITAO «Hersoty

отприе были пенесимы и результате предъижения выпрастивный претигня.

С. Тронняя закити та нествеждор, Десевер у распростраветов и отпросыва случия претигна по песта претигна претигна по песта претигна претигн

Суджавае случен также вклютов визинивания у Суджавити разлито на шинту изинен для в судебами врзика, шелогая разлици на пітиту услуг зитортов в клюн.

senexpert@rambler.ru

107

7. OGSERT CTPANORATION

Перечествиние в неголяюм пункта устаная (правята) стракованая превиняются в нестойтаму Устанору в яктомост от потеголяется (правять). Изпатежам в истантам (обетуте различеть истановидет, что поручая изи устаная (правять), пответиет с в обетуте различеть. Т. Г. Обетум с провежают в пестаному Пететум выпатем в обетуте различеть савыном с раском пистеменных Сраковскам пределениям интерементация, изинавления истантам преченения упере нажичеть пределения установ на пределениями и пределения в (кто) интам преченения упере нажичеть ...



Условия странциямия, клименные в Правилая атранциямия к не инверсиями в настоящие Детинуру развижение, заключенные в форме настоящиго Странфисто воляса, принциямите. Пилоалими вастоящего развижение, заключенные в форме выстоящего Странфисто войны, внеког превориятательную илиуродитету над пилоалимите Правил странциямите (на ключение и.) ст. 943 Гранциямите падила Российскай возвишем.

CTPAXOBATY, 3.6. C IPPABILIAMEN S. 1142 CTPAXOBADER OTESTICTERTHOCTH OUSTHIJHKA HPH OCYHECTEATHUN OUSTHIJMEN ZIZITEJAHOCTH II CTPAXOBAHHR OTESTICESHIDCTH BOPPLINGCOTH CONTROLL C KOTOPHAN OUSTHIJHK JAKHOPHAL TPYJOHOR JOYOBOP, OT «55» ASTYCTA JUST TOJA COAO «BCE» OHIAXOMAITH, OДИН ЭКЛАМИЛИР УКЛАМИНК ПОЛУЧКА.

| CTPAXORIGHE | CTPANORATELE |
|--|--|
| Страззане акциниеране общество «ВСК» | Commercions Exercental Hospitalselvine |
| Morral minimalment Processiscus Verapinusis, 121152, r. Moconicus Verapinusis, 2.4. mini 71100.0052, string 177100.0052, strin | Jains preschemes; 19 09, 1997. Maters preschemes; 2, Homes Optonessed references Rhetterper; 50, 460/30, metars Jamescenes PrOULT Optonessed reference, Jains matere 23 09,2002; p. Knap Bottpatanenesses 372-50;4 August percurspones; JailLCD, Optonesses edinarita, t. Jimena, ya. Matersinean, A. 190, ex.18 |
| desse (e85)-524-53-55. Or mercy Cross-speciment | Carlo Common |
| Man andre . Meter | Acres custom 25.55.3017 a. |

ПОЛИС (ДОГОВОР) МЕТОВНОВЛЯ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТИБИНОСТИ ОВЛИВШИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОПЛИОНОЙ ДЕНТЛЬВОСТИ

HACTORHIRR CTPAXOBOR BOJHIC YJOCTOREPRET GAXT JAKJROUEHRR JOFOBOPA GTFAXOBARHR OUEHOCTH OUEHOCTH OUEHOCHRA BY OCCURECTEATHRIR OUEHOCHROR ABSTEJAHOCTH (LAJEE TAKXE - JOFOBOP CTPAXOBARHRA) B GADME CTFAXOBARHRA BY OCCUPIENT CTRAXOBARHRA BY HACTORHIRD CTPAXOBARHRA BY OCCUPIENT CTPAXOBARHRA OTHER CTPAXOBARHRA ATRICTURINOCTH MOFIGURACTEGIC JAHUA, CANTAKE IRRAMILA CTPAXOBARHRA.

| Cryxtonarion | Casarras Earrand Beautainny | |
|---------------------------------|---|---|
| Объект стратования: | неуздоственные интересы, сведанные с ракком ответс (страсоватем) не обседентальные познакование всиделже (висущественного ореал) заказняку, заключиваему достокур на (висущественные пошам в регультате организация детальности. | име с рыком орективности оценцика полужения причинальности причинения учирба захваниямення рассиру на прожедини полита, и испека деятельности. |
| Crpetonell cayvails | (с учетме всех полизанный, определения в исселичений, предусмителем Правим страининный установления мусутивнием в изваниере саму решением ирбитам предуд дибуганный Страссованном факт препинения удагра (портавителя пребользая федеральных стватарием опекты, стватария в примути утобользая федеральных стватарием опекты, установления с правил опек- дительности, установления как менети (претинения упигра (предистрания) и дистерности, установления и менети (претинения упигра (пектыность, или дистерности денежность и менети (претинения упигра (пектыность денем). | с учетом всех понцияний, определения в иссличений, предусмитренных Привигание траниции установающий клугиниции в часничую своу решенные афинуального пред двественны (бездейственный страниции двестирации учетубы (поўзактичення утребована федуальная станарации учетубы правод двести утребована федуальных станарации одничення учетубы правод правод двестираціскі, утанарацияння двеступнующий организацій страницияму, садком акторынскіх, утанарацияння двеступнующий организацій (пофуществення) |
| Sacrparonamenta andreamental | оценения деятимость, осуществичения Российской Федерация «Об оценочной дея | оценячина девтемность, осуществляеми в соответствии с Федарахылым закинэм Российской Федерация «Об оценочной деятельности в Российской Федарация». |
| Crystalnas (2504) | 300 000,00 (Тристя тъисячі рубаня | |
| Стразлявая премяя и виродия и | 6/10,00 (Шистысат) рубаей (по спедуошну графину платежні); | y rpalpiny tennemity. |
| | Периц странавия | Справления пременя за пирякая стражения |
| Flepandi state | E +01 = NEME 2017 FESTA -00 +31 = MRE 2018 FESTA | 200 (Дисти) рублей - оплачивается до +21+ ная 2017 г. (возосчетсяни) |
| Brigod stance | c +01 > sexus 2018 rugs no +31 > sea 2019 rogs | 200 (Джести) рублей - опоживается до «21» мая 2018 г. (жоло-остельно) |
| Третий взихс | c 401 secons 2019 rists no 431 s Mas 2020 rists | 200 (Spectri) pylosii - omanimatta ao «21» was 2019 r. (wannimthasio) |
| Cpox pelicrasss flasmen: | c off a second 2017 r. no effersus 2026 r. | |

Настоенция Полис встугост в силу с 00 часов «01» вноиз 2017 года при удилени поступления перепит внаса стракция пресеня на расчетамИ счет Страковнича в регитра и сроки, определення в вистоящия Полиск. В случае мухлаяты переста взыса страковой пречин в размере и сроки, определениями выстанция Полиск, он считается не вступления в силу, и никажне выплаты по нему не произволяется.

настроння колоско, по таковам, пределя притежей преведующим (песедориния) в после страмовной премым в установиния брок) дейстые инстичения Деотвора страмования и объедительства Страмования в части выявлят страмовоги возмещения на страмоваме случами, произонизавие в неотсичения страмовамия, предрашаются с 60 часов 60 менят дите, следующите за днем овенечания онавчениего первода

стракомном. ВЕТБО странения NETFOZ стракомномия ответственности отденниями при осуществления подемочной възстановски и стракомном ответственности королические о лица, с всегорние опрещих заключия трудногой всегому, в редменри от 1051-я весуста 2014 г., СОАО «ВСХ».

Остовые удання стрытовники:

— Лимен отметственносте Серионника ин судейным расходым и кулерваным Серионники, по исто-серионники цериа (серионники и да. 10.5.2.—10.5.4. Правет стратавления, по исто-серионным цериам (общия сумма стратавления стратавления).

— Такжей рубина стратавость всеменным правом расходам Серионники устанавления в развире 20 000,00 (Трилания также) рубина.



700-0000308-01266

«05» декабря 2017 г.

обязательного страхования ответственности оценщика

Предълдущий договор № 700-0000156-06113 «05» декабря 2016 г. Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной голяетственностью Страховая компания "Геннес", действующее на основании Лицензин № 0397 77, далее Страхования инже Страхование и условнях содержащихся в настоящем Полнес, Приложениях к нему, а согнестетани с действующими Правилами страхованиях ответственности оценциях, которые вального пеотъемленой частью договора страхования.

| юридическим лі Заказчики, зак: убытки, и (или) Страховательствам, договор на пров Установленный Страховщиком нарушения треб деятельности, у являлся оценщи Дивит о доборо от | осуществляницом осуществляницом третьи лище опеночной де е интересы, с возникающ вестичной де е интересы, с возникающ вестичной факт причин бований: фе; становленны и на момент веро ответственност- страховой случ 3 000 000,0 иидлиона) ру ъектов страх | ощий оце оговор на к, которым еятельности вязанные с им веледет им взаконнув ения ущер церальных и саморету причинения и на один в блей 00 коп | риском ответственности оп- гвие причинения ущерба з естьим лицам. ю силу решением арбитражн ба действиями (бездействиез стандартов оценки, стандар лируемой организацией оце я ущерба | рахователем и поиесшим вред при осуществлении енщика (Страхователя) по ваказчику, заключившему ного суда или признанный м) оценщика в результате этов и правил оценочной енщиков, членом которой Страховая премия 3 000,00 |
|---|--|---|--|---|
| убытки, и (или) Страховательем обязательственным обязательствам, договор на пров Установленный Страховщиком нарушения треб деятельности, у являлся оценщи рубли Лимит о с 3 000 000 (Три м рособенностей об | опеночной де е интересы, с интересы, с интересы, с интересы, с возникающ ведение оцень вступивших факт причин бований: фе; становленны к на момент становленны траховой случ 3 000 000,00 мидлиона) ружектов страх | а, которым еятельности евязанные с евязанные с им вследстим, и/или тр в законнувения ущерб церальных с саморету причинения о на один ай о образование о обр | причинен имущественный в риском ответственности опствие причинения ущерба з остьим лицам. о силу решением арбитражно а действиями (бездействием тандартов оценки, стандартируемой организацией опствительности францииза: | вред при осуществлении енщика (Страхователя) по ваказчику, заключившему ного суда или признанный м) оценщика в результате тотов и правил оценочной енщиков, членом которой Страховая премия 3 000,00 |
| обязательствам, договор на пров Установленный Страховщиком нарушения треб деятельности, у являлся оценщи Димит о с З 000 000 (Три м расобенностей об | возникающ ведение оценн ветупившим факт причим бований: фед становленны к на момент ветственност страховой случ 3 000 000,00 миллиона) ру съектов страх | им вследет ки, и/или тр в захонную ения ущер (сральных сх саморету причинения в и на один ай) блей 00 коп | твие причинения ущерба з основ лицам. о силу решением арбитражно силу решением арбитражно силу решением (бездействием стандартов оценки, стандар лируемой организацией оце и ущерба различно сило францииза: 6езусловная не установлена в | ваказчику, заключившему ного суда или признанный м) оценщика в результате этов и правил оценочной енщиков, членом которой Страховая премия 3 000,00 |
| Установленный Страховщиком нарушения треб деятельности, у являлся оценщи Димит о о о о о о о о о о о о о о о о о о о | вступившим факт причин бований: фе; становленны к на момент евро ответственност-траховой случ 3 000 000,00 мидлиона) ру ъектов страх | я законнуя ения ущерб деральных іх саморету причинения о и на один ай | о силу решением арбитражн ба действиями (бездействиех стандартов оценки, стандар лируемой организацией оце м ушерба Доллары США Францииза: фезусловыях не установлена | м) оценщика в результате ртов и правил оценочной енщиков, членом которой Страховая премия 3 000,00 |
| Демет о с 3 000 000 (Три м экобенностей об 1й взнос | европравот в праковой случ 3 000 000,00 индлиона) ру ъектов страх | н на один ай) блей 00 коп | | 3 000,00 |
| 2 3 000 000 (Три м особенностей об | траховой случ 3 000 000,00 ииллиона) ру ъектов страх | ай) блей 00 коп | ☐ безусловнах ☐ условнах не установлена | 3 000,00 |
| 2 3 000 000 (Три м особенностей об | траховой случ 3 000 000,00 ииллиона) ру ъектов страх | ай) блей 00 коп | ☐ безусловнах ☐ условнах не установлена | 3 000,00 |
| особенностей об 1й взнос | ииллиона) ру ъектов страх | блей 00 коп | I. | |
| особенностей об 1й взнос | ъектов страх | блей 00 коп ования и сс | і. овокупности страховых риск | юв составляет: 3 000 (Три |
| 1й взнос | | оэ н киньво | овокупности страховых риск | ов составляет: 3 000 (Три |
| | 1 2 | | | |
| | 2 | | | A THE UNIA STORE |
| 96.12.2017 | | й взнос | Зй взнос | 4й взнос |
| | | | | |
| 3 000,00 | 1015 | | | THE RESERVE OF THE PROPERTY OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IN COLUMN |
| с «0/» декаоря 2 по «06» декабря | | ранее оплаты | г страховой премии | |
| заявление на договор стра | | W.Wer | | action in the |
| | 950,5 | | Society of the second s | movicum Picara |
| Страховщика) |) | CTPAX | ОВАТЕЛЬ | MARKWAY CANAL COM |
| ограниченной эмпания «Гелио , 38В | 00 | С Праг экземпл | | 1 2016 г. |
| сеанский Банк в | в г. Улан- | России | по Иркутской области ркутска 14.07.2008 г. | в Октябрьском р-не кая, д. 184 А кв. 36 |
| | , 38В | кеанский Банк в г. Улан- | , 38В кеанский Банк в г. Улан- гор. Иј Адрес: | экземпляр получил "06" декабря экземпляр получил "06" декабря паспорт: 2509 № 059154 выдав России по Иркутской области гор. Иркутска 14.07.2008 г. Адрес: г. Иркутска, ул. Советс |





приложение 2

Фото объекта оценки, скриншоты Интернет-страниц Документы и материалы предоставленные заказчиком

Фото объекта оценки Хозяйственная постройка

















Лодка











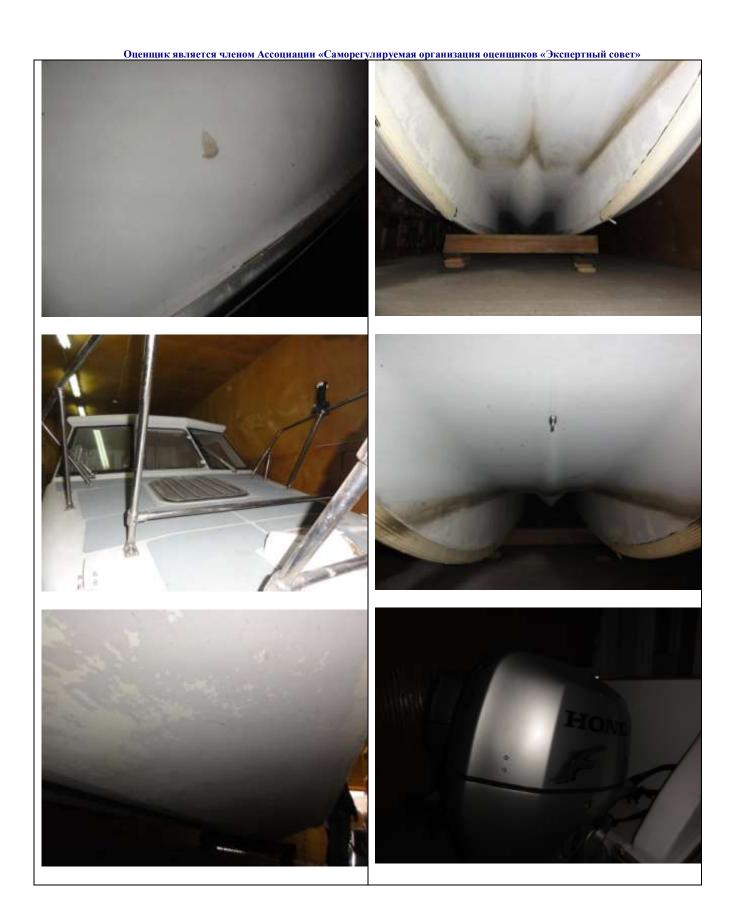


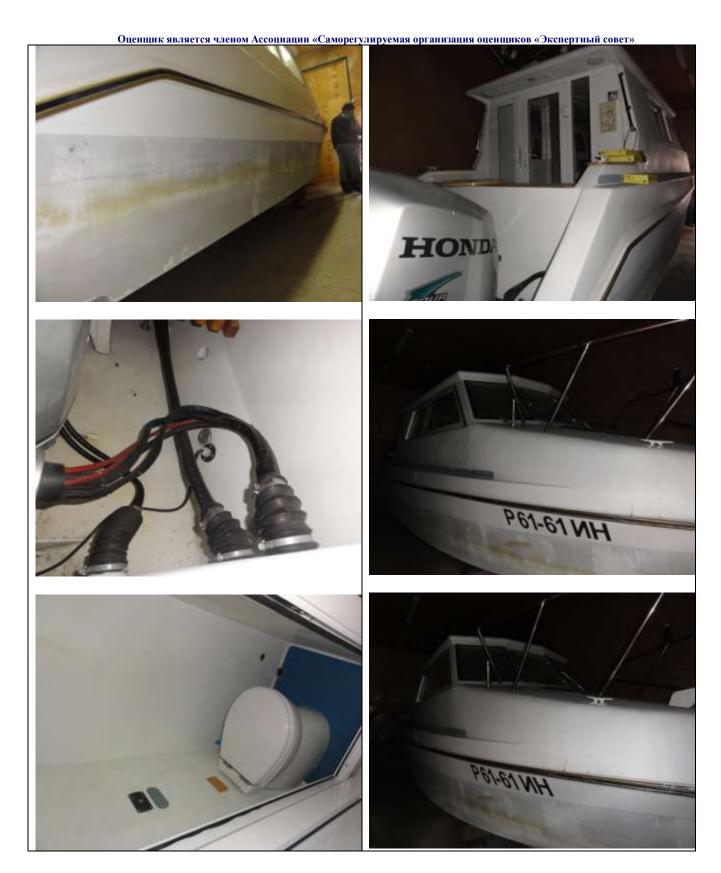












Дом с улицы

















Дом цоколь













Дом 1 этаж























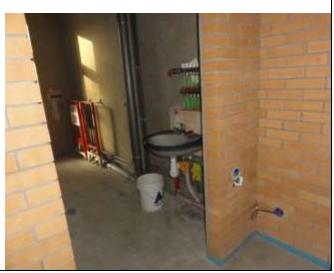












Дом 2 этаж















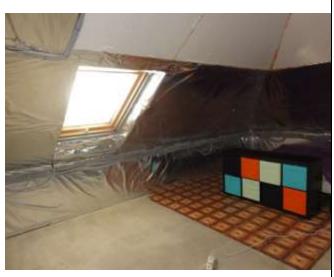


Дом мансарда





















Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» ЛОКУМЕНТЫ ПРЕЛСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

| документы игедставленные заказчиком |
|--|
| |
| |
| Подтожной с верхиланиями остора Кантультан Плин |
| Principality Process |
| g+ 02.11 2000 HH 447 |
| денларагия |
| об объекте недлижимого имущества ' |
| |
| 1. Apper (september service) Charles Uprayments 1844. Option Providence Company Apper Service 1844. Paline |
| Palm Apple Gintexici |
| Tapez 1 |
| Harmonia more more received a tal for the second state of the second state of the second seco |
| Young Discount Departure # 7.5.T |
| House and lengthing yearself g. 133 |
| Power approx (orponeer) 2. Sup instance) of vector Transportal approx sanctivents (V) |
| 21 10000 |
| |
| - repairment neceptive V |
| |
| 2.2 Coopywhere * |
| T Xaron' TY House |
| A Карастроный номер энчерьного участка, на штором раконоломи объект недоволного неучаства * |
| |
| Experience concerns of the Committee of |
| |
| Et fog congress (2.01/13) Et Manager engagement of Opening appeared appeared appeared to (4) |
| Topon Keros Room smooth Represent Represent |
| Total [|
| The state of the s |
| Закоричебан бакоронд Кананизири Гориче водоожбания |
| Companies U Dompanies Upompanies Upompanies Upompanies U |
| Aeronous Aeronous Aeronous Aeronous Aeronous C |
| Construence Construence Tenedon Tenedon C |
| ASSOCIATION ACCORDANCE |
| Е. Тіранообивдатиль, объекта недвижнико выущества |
| " DELCES ANTIONAL |
| M- 04(03) |
| 00000° 4 4100000000000000000000000000000 |
| Tiers providence " [C] [O] [O] [O] [O] [O] [O] [O] [O] [O] [O |
| "FORTHER TOCCUL |
| Видокрита урастинования пичаст ^а РИСПОДТ |
| Community of the Alliance and the Control of the Co |
| |
| TE MER LOGIMENTS " VE DE ETOOR Mes" |
| STREET HOMEOGRAPHIC CONTRACTOR CO |
| |
| |
| |
| |
| ata sograpciaemica perscipaline is |
| dans besender his (number coordina) a |
| ITS PERIODELINE * HOMED PRINCIPALINE * |
| |
| |

| Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет |
|---|
| continue of the transporter and the continue of the continue o |
| Att was the same of the same o |
| 1. Wanginer |
| CORNER, CORROS NECESCO NETA) - (AL NO SEP ASSISTEMENTO |
| ш (владения) — — — — — — — — — — — — — — — — — — — |
| Color (CT)COCONS)3 |
| manu (others) LC T |
| осто нахождения) в отране регистроции (инаприорации) |
| |
| ник об общей собственности на объект недвижного имущества ** Правильный варкинт заполнентся (V) |
| consists conference City |
| ориость и полнету соидений, уклаиных в настоящей дектарации, подтимующаю и |
| 1017 17101 (210175) Out Connect Sur |
| DIA TIO EDITE CHECKO OUL FRONCE PUT |
| The company of the co |
| SANCHTE, PROTRECHE AND RECOGNISS SERVICES IN SERVICES 18 |
| |
| |
| Доказдация представлением в двух веромениров, вакольнения на орие объект инденциент варинена. В случае, осне мефирывани не ученщегом на орием. Доказдация представлением в двух веромениров, вакольнения на орие объект выполнения вручаем (от руче). |
| Семерация происседення стату в вознагаторых, вакомнения на орие объект инфинициализации выполнения производу от ручей, опровести равниция не на непосмыти лестах. При этом немера пестом проставляющих вашествення производу дома, немер, дома, нерегуса, спроизве, наватиры формации, |
| The second making ment all consecut type is, recommended to the consecution of the consec |
| ница в струме на навителе. |
| Законнести, оди объекто недмолност виристи прих, стадачный из вънскиом учести, предоставленном (предназначения) для ведения законнести, или объектом недмолност миристия метисти гарах, стадачный из вънскиом учестие, предоставления законнести, или объектом недмолности миристия учестие, предоставления филоможну дилу для целяй, не самизных с осущественным |
| |
| |
| |
| Законости в случае, основное в вомочное учестве, предоставлением (предоставлением) для недовам савлением объектов Российской Федерации о не основное основное основное на вомочноем учестве, предоставлением объектов российской основноем выполняем объектов Российской основноем |
| Закончести в случае, если объектом недовления операвства (не лигиосциями домом или скраном), пемента домом селиноства, в также в случае, если намента учества подавти на везимента селиноства, предоставления (предоставления) для везимента селиноства, предоставления (предоставления) для везимента селиноства объекта (направит, и много вдения, если в системствами с Градостранительным водовить. Российской федерации, вымостранительно учествения известных объекта (направит, предоставления известных учествения известных объекта (направит, предоставления известных различаемих учествения). |
| од осно такот обране, если в системствии с Градосприятильным виденты Российской федерации, амогидательной укаживается изменям объекта (направат, и мого адамит, если в системствии с Градосприятильным виденты. При вапоснения документильно укаживается изменям объекта разпольности воспройка в ТА). |
| од если такот карана, если в саливествии с Градосприятилным издести Российской фадорации, амогадательской среднением объекта (наирение, и много маличе, если в саливествии с Градосприятилным издести. При високими документильно укаживается назвижент объекта разпольной деятельности издуствия раздельности на предуставленном (преднавлением) для ведения садоможется, для нее и объекта разпольной деятельности издуствия при предоставлением (преднавлением) для ведения садоможется, для нее и объекта с объекта с объекта и такжительного предоставлением (преднавлением) для ведения садоможется, для нее и объекта с объекта и объекта с объекта и объекта с объе |
| од отого произ доле в соловоточно с (радоспроизумым водоско Российской ондораци, амогодительно усламается примент объекта (направат, приментом доспроизумым разриментом приментом произумым произумым приментом примент |
| од отого произ доле в соловоточно с (радоспроизумым водоско Российской ондораци, амогодительно усламается примент объекта (направат, приментом доспроизумым разриментом приментом произумым произумым приментом примент |
| е мого здание, если в системствии с (радоспратерным водоски Российско одорации, высидентельно укаживати навилия объека (накрыме, и мого здание, если в системствии от пределжения на строительства не пребустал. При висотичем допринетально укаживати навилия собъека (накрыме, рассивным воспройка и т.а.). Заминиста в случае создания на винистични участие, предоставленном (преднаватичемом) для вединия садоможета, денное основноства, объека мого некростая воспройкам т.а.). Заминиста в случае основностичного использования (не вединалистия объека участвания о преднастроительного делигичности получения противными водинетального использования денегальности усламаются нервание объека факрымер, восреб, техных и т.д.). Заминиста в случае, если объектом индививности является дом, ное долим, преднатальным для воспроявания простивным доссимания простивности простивным доссимания объекта факрымер, восреб, техных и традительности простивными простивны |
| е ного здания, осня в состаностими с Градоспрактельных изденсом Российской ендорами, амеюциятельно услажается навиличе объекта (накрыме, на исторажения издения изден |
| е мого здание, осне в состанистими с Градоспрактельным водносом Российской ендорации, амеюдительной усламаются навилими объекта (накрыме), имеюдительной регольности изделения на строительства не пребустол. При висонения документельной усламаются дожности и денного менейства, объекта закрениями содности и денного объекта изделениями с основности учествениями (преднадно-ченном) для верхнями сароворства, денного менейства, объекта менейства, основности, денного объекта изделениямости, денного менейства, основности, основности и объекта изделением объекта изделением денностроительности изделением доможениями доходительного учествениями объекта фенерации, основности преднадника и денностроительного и преднаднительного инферментации и преднаднительного инферментации и преднаднительного и преднаднительного и преднаднительного инферментации и преднаднительного и преднаднительного инферментации и преднаднительного и преднаднительного инферментации и преднаднительного инферментации и преднаднительного инферментации и преднаднительного и преднадн |
| е мого здание, осне в состанистими с Градоспрактельные водности Российской надорации, амерительной усламается надование объекта (направад, предоставления рассийской |
| е мого здание, осне в состанистими с Градоспрактельным водоском Российской надорации, амерительной укранизации изменения изменения изменения из аписанизации и состанизации и состанизаци |
| е мого здание, осне в состанистими с Градоспрактельные водоское Российское надорации, амерительное усламаются надорации из домности на строительности не пребустот. При визоращие домности надоращие домности надоращие из домности не пребустот. При визоращие домности садоращиется, домного менерова и т.д.). Зачиниется в соучае создание на домностичности участие, предостанизмости (преднавающегом) для ведения садоращиется, домного менерова возданиямости нединенности преднашения для нестоямости преднашения различаем объекта фициральности преднашения принедам. Зачиненто воздать объекта нединенности участия, на негором растигамен объект нединенности преднашения, водращие в его состав. Если преднашения нединенности (прине) участи и жижими не веременности (прине) участи и жижими не веременности (прине) участи и жижими, в общую спосиция не веременности (прине) участи и жижими не веременности (прине) участи и жижими, в общую спосиция на веременности (прине) участи и жижими не веременности (прине) участи и жижими, в общую спосиция на веременности (прине) (прине) участи и менери (прине) и менери (прине) (прине |
| е мого здания, осня в состанистими с Градоспрактельным водности. При визонания документами усламаем документи надажент объека (направад, при видения основности и денности и де |
| е мого здания, осня в состаносние с Градоспрактельные водноский рассилации достаности изражения и изражения изражения изражения и изражения изражения и изражения изражения и израж |
| е мого здание, осне в состаносние с Градоспрактельные водноский меронах выполнения услажения нашелие объека (накрыва, выполнения в случае создания на виновыми участие, предоставленные (преднаме объека нединической для верхнях сароскуття, данного меняства, объека выполнения в случае создания на виновыми участие, предоставленные (преднаме объека нединической деятельности, осне в состаноставие с мого меронах воздания на виновыми участие, предоставления (преднаме объека нединической деятельности портания с полнения в случае, если объектом нединичеств различения учаственной объека фицинарии постаности проднаме произволя учаственной выдатомый немер заместного участие, на интерем распилателя объека нединичения для постаноста проднаме в его состае, Если учаственной выдатомый немер заместного участие, на интерем распилателя объека нединичения произволя проднаме, подраже в его состае, Если учаственной выдатомноста (прачия) участие выс комос, в объека площать не основноста иновади портан, бытичное, верхнут терем. Для соступения, в второго не может быть распилателя объека изменения объека, учаственного площать застройки. Если площать (отклады застройки) соступения не может в второго не может быть распилателя в постаноста. Учаственного объека в нед податомного (респратычное нем започномност). Учаственного общее вспинество этелем, вспонением. Започности в случае, если объека в сетти мененерно-тельногого объека неменения применения (респратычное нам започномност). Започности в случае, если просооблящателем объека нединоста нерементом объека неменения при започности при наличние. Если просооблящателем объека нединостати нерементом объека неменения объека объека объека наличноста объека нединостата нерементом объека неменения объека объека неменения. Всем просооблящателем объека неменения объека на |
| м жего здами, осно в системстве с Градоспроизонные виденски. Российско ендораци, застрательно указывается наделени с (негонир, регользонные регонирова в Т.А.). Загольное воспрои в Т.А.). Загольное в случае создани на эмераном участие, предоставленном (преднавленном) для ведения саровается, драчно эслиновая объека наделению ведению объека наделению наделению в соответстве с мучастве в случается воспроизона бедерации, законодательством объека довения о предостраненном деятельности инференциальное ведения объека в соответстве с регонирование в предостраненном деятельности инференциальности наделению объека федерации предостраненном деятельности предостраненном предостраненном предостраненном деятельности предостраненном пред |
| е мого адамия, если в сответствии с бразоприненным водомого Российской едеровам, админительно усаживать наважим сложена (направад- разопринения возраба оздания на экономого участие, предоставленной (преднавочноской) для вединия саромогота, дочно оздания на экономого участие, предоставление (преднавочноской) для вединия саромогота, если в соответствии с доставления возраба оздания на экономого участие, предоставление (преднавочноской) для вединия саромогота, если в соответствии с доставления возраба объекта издания на экономого участие, преднавочность объекта фациния, постой, техница и т.д.). Захомогота возраба в ступие, если объекта нединивности участия, на истором расписания объекта фациния, постой, техница и т.д.). Захомогота возраба возраба возраба нединивности участия, на истором расписания объекта фациния, постой, техница и т.д.). Захомогота возраба возраба возраба нединивности участия, на истором расписания объекта нединивности произволия. Участиваться возраба возраба возраба возраба возраба постоя не возраба не возраба возраба возраба, балисное, верхи, техница и в возраба возраба, балисное, верхи, техница не может объекта нединивности и возраба, балисное, верхи, техница не может объекта нединивности и возраба в постоя нединивности и возраба возраба объекта нединивности инферсов постоя и возраба объекта нединивности инферсов постоя нединивности инферсов постоя нединивности при надажникой объекта нединивности инферсов постоя нединивности при надажником принения и ступие, если принения объекта нединивности инферсова постоя нединивности постоя нединивности постоя надажником объекта нединивности инферсов постоя нединивности постоя надажником объекта нединивности инферсов надажником объекта нединивности нединивности нединити неди |
| е жого здания, осно в составелонии с бразропроизования жареский российской недоразам, законовательного изражение неделение объекта (предоставление) для верхинение участвение объекта добъекта изражение изражение участвение объекта добъекта неделение саросамительного для верхинение объекта добъекта неделение саросамительного изражение объекта добъекта неделение саросамительного изражение объекта неделение участвение объекта неделение объекта |
| и мого замен, ком в саственствии с Гразосирантельным участие. Просовород издерации, авхорительной развидантельности издерации развидантельной издерации развидантельной издерации издерац |
| м жого замет в сотране, воен в соответствен с Градопроизвенным жоровом ресобрать, бум законачим доложентей навеления объекта училизменным котройка и т.а.) законачим котройка объекта наделенияму изотаженияму учили предостаженияму (преднами объекта неделенияму инфирациональной училизменной делегованияму инфирационального и предостаженияму изотаженияму изо |
| и мого замен, ком в саственствии с Гразосирантельным участие. Просовород издерации, авхорительной развидантельности издерации развидантельной издерации развидантельной издерации издерац |
| м жого замет в сотране, воен в соответствен с Градопроизвенным жоровом ресобрать, бум законачим доложентей навеления объекта училизменным котройка и т.а.) законачим котройка объекта наделенияму изотаженияму учили предостаженияму (преднами объекта неделенияму инфирациональной училизменной делегованияму инфирационального и предостаженияму изотаженияму изо |

220/001-1169

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палята Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Иркутской области

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

| Дата | 18.08.2016 | N ₂ | 38-00-4001/5002/2016-1815 |
|------|------------|----------------|---------------------------|
| | | | |

На основании запроса от 16.08.2016, поступнашего на рвссмотрение 16.08.2016, сообщаем, что правообладателю

Деревянченко Олег Алексеевич, дата рождения 03.04.1972, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданииа Российско Федерации: серия 25 01 № 810793, выдан 13.02.2002 Ленинским РУВД г.Иркутска: адрес постоянного места жительства: Иркутска область, Иркутский район, дп. Орбита-1; СНИЛС 069-203-507 56, принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в перио с 17.08.1998 по 16.08.2016

| - | 1.1. | Кадастровый (или условный) номер объекта: | 38:06:140709:701 | | |
|---|--------|--|---|--|--|
| 1 | | наименование объекта: | Земельный участок | | |
| 1 | | назначение объекта: | Земли населенных пунктов, под жилую застройку (индивидуальную) | | |
| 1 | | площадь объекта: | 1.500 kb. m | | |
| | | адрес (местоположение) объекта: | Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский р-н, Молодежный п Ангарская ул., уч.17В | | |
| I | 12 | Вид права, доля в праве: | Общая совместная собственность | | |
| 1 | | дата государственной регистрации: | 17.11.2006 | | |
| ı | | номер государственной регистрации: | 38-38-01/113/2006-619 | | |
| l | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи дома и земельного дома от 02.11.2000 зарегистрированный 17.11.2006 Neperистрации 38-38-01/113/2006-617 | | |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | 22.11.2012 | | |
| I | 1.3. | Ограничение (обременение) права: | не зарегистрировано | | |
| 1 | 2.1. | Кадастровый (или условный) номер объекта: | 38:06:140709:1731 | | |
| ı | | наименование объекта: | Жилой дом | | |
| | | назначение объекта: | Жилое | | |
| | | площадь объекта: | 420.5 кв.м | | |
| | | адрес (местоположение) объекта: | Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский р-н, Молодежный п Ангарская ул., д.17В | | |
| | 2.2. | Вид права, доля в праве: | Общая совместная собственность | | |
| | | дата государственной регистрации: | 17.11.2006 | | |
| | | номер государственной регистрации: | 38-38-01/113/2006-618 | | |
| l | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи дома и земельного дома от 02.11.2000 зарегистрированный 17.11.2006 Марегистрации 38-38-01/113/2006-617 | | |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | 22.11.2012 | | |
| ŀ | 2.3, | Ограничение (обременение) права: | не зарегистрировано | | |
| 1 | 3.1. | Кадастровый (или условный) номер объекта: | 38:06:143707:24 | | |
| ı | | наименование объекта: | Земельный участок | | |
| l | 701105 | нязначение объекта: | Земли сельскохозяйственного назначения, для садоводства | | |
| | | площадь объекта: | 900 кв. м | | |
| | | алрес (местоположение) объекта: | Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский р-н, Орбита- садоводческое некоммерческое товарищество, уч. 133 | | |
| 1 | 3.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность | | |
| 1 | | дата государственной регистрации: | 14.05.2013 | | |
| | | номер государственной регистрации: | 38-38-01/092/2013-565 | | |
| | | основание государственной регистрации: | Договор дарения от 27.04.2013 | | |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | | | |

| Оценщик является | членом Ассоциации «Саморегулируема | я организация оценщиков «Экспертный совет» | |
|------------------|------------------------------------|--|--|
| | | | |

| | I. Orpi | иничение (обременение) права: | | | |
|-----|--|---|---|--|--|
| | 3.3.1 | . BH.C.: | Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Запрет Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии п- Иркутской области на проведение регистрационных действий | | |
| | | номер государственной регистрации: | 38-38/001-38/001/042/2016-9108/1 | | |
| | 3.3.2 | вид: | Ипотека | | |
| | - | номер государственной регистрации: | 38-38-01/115/2013-016 | | |
| | 3.3.3 | . вид: | Ипотека | | |
| | | номер государственной регистрации: | 38-38-01/144/2013-043 | | |
| | 3.3.4 | . BHД: | Ипотека | | |
| | | номер государственной регистрации: | 38-38-01/142/2013-823 | | |
| 4.1 | . Када объе | | 38:06:143707:166 | | |
| | Bases | ненование объекта: | Здание | | |
| | назн | ачение объекта: | жилой дом | | |
| | плоп | цадь объекта: | 243.8 kb.m | | |
| | адре | с (местоположение) объекта: | Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, садоводческо некоммерческое товарищество "Орбита-1", д. 134 | | |
| 4.2 | 2. Вид | права, доля в праве: | Собственность | | |
| | дита | государственной регистрации: | 28.08.2013 | | |
| | ном | гр государственной регистрации: | 38-38-01/169/2013-091 | | |
| | OCHO | вание государственной регистрации: | Декларация об объекте недвижимого имущества от 15.08,2013; Договор дарения от 27.04.2013 | | |
| | дата прек | государственной регистрации ращения права: | | | |
| 4,3 | 3. Orpa | ничение (обременение) права: | | | |
| | 4,3,1 | вид | Прочне ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационны действий, действий по исключению из госресстра. Запрет Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии п Иркутской области на проведение регистрационных действий | | |
| | | номер государственной регистрации: | 38-38/001-38/001/042/2016-9105/1 | | |
| | 4.3.2 | вид | Ипотека | | |
| | 35325 | номер государственной регистрации: | 38-38-01/159/2013-790 | | |
| | 4.3.3 | ВИД | Ипотека | | |
| | | номер государственной регистрации: | 38-38-01/159/2013-791 | | |
| | 4.3.4 | вид | Ипотека | | |
| | 1 | номер государственной регистрации: | 38-38-01/142/2013-823 | | |
| 5.1 | Кадастровый (или условный) номе объекта: | | 38:06:143707:168 | | |
| | наим | иенование объекта: | хозяйственная постройка | | |
| | нази | ачение объекта: | Нежилое | | |
| | плоц | шдь объекта: | 69, 3 кв. м | | |
| | адре | с (местоположение) объекта: | Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, Орбити- садоводческое некоммерческое товарищество, д. 133 | | |
| 5.2 | 2. Вид | права, доля в праве: | Собственность | | |
| | лита | государственной регистрации: | 18.11.2015 | | |
| | ном | ер государственной регистрации: | 38-38/001-38/001/057/2015-1145/1 | | |
| | осно | вание государственной регистрации: | Декларация об объекте недвижимого имущества от 31.10.2015; Договор дврения от 27.04.2013 | | |
| | дата прек | государственной регистрации рашения права: | | | |
| 5.3 | 3. Огра | аничение (обременение) права: | | | |
| | 5.3.1 | . вид: | Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационны действий, действий по исключению из госреестра. Запрет Управлени Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии п Иркутской области на проведение регистрационных действий | | |
| 1 | | номер государственной регистрации: | 38-38/001-38/001/042/2016-9102/1 | | |
| | | Inches to Just the members per me specialist. | | | |

| | | A A A A MISSIAN WAY | | |
|-----------------|--|--|--|--|
| | | 3 | | |
| ^i | номер государственной регистрации: | 38-38-01/144/2013-043 | | |
| 533 | . вид: | Ипотека | | |
| | номер государственной регистрации: | 38-38-01/115/2013-016 | | |
| 5.3.4 | вид: | Ипотека | | |
| | номер государственной регистрации: | 38-38-01/142/2013-823 | | |
| 1. Кали объе | The state of the s | 38:06:143707:23 | | |
| наим | енование объекта: | Земельный участок | | |
| назн | ачение объекта: | Земли сельскохозяйственного назначения, для садоводства | | |
| плон | падь объекта: | 600 кв. м | | |
| адре | с (местоположение) объекта: | Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский р-н, Орбита садоводческое некоммерческое товарищество, уч.134 | | |
| 2. Вид | права, доля в праве: | Собственность | | |
| дата | государственной регистрации: | 14.05.2013 | | |
| номо | р государственной регистрации: | 38-38-01/092/2013-559 | | |
| осно | вание государственной регистрации: | Договор дарения от 27.04.2013 | | |
| дата прек | государственной регистрации ращения права: | | | |
| 3. Orpa | инчение (обременение) права: | | | |
| 6.3.1 | , вид: | Прочне ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационня действий, действий по исключению из госресстра. Запрет Управлени Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии и Иркутской области на проведение регистрационных действий. | | |
| | номер государственной регистрации: | 38-38/001-38/001/042/2016-9107/1 | | |
| 6.3.2 | вид: | Ипотека | | |
| | номер государственной регистрации: | 38-38-01/115/2013-016 | | |
| 6.3.3 | . вид: | Ипотека | | |
| | номер государственной регистрации: | 38-38-01/144/2013-043 | | |
| 6.3.4 | . вид: | Ипотека | | |
| | номер государственной регистрации: | 38-38-01/142/2013-823 | | |

Выписка выдана: Сухоруков Антон Викторович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предстваленные всег территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним"использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб

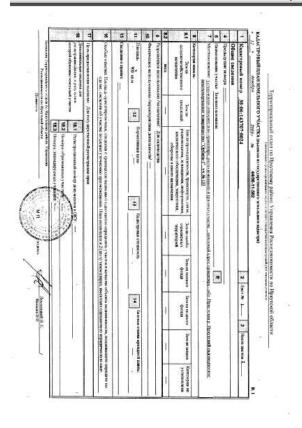
правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Россинской Федерации.

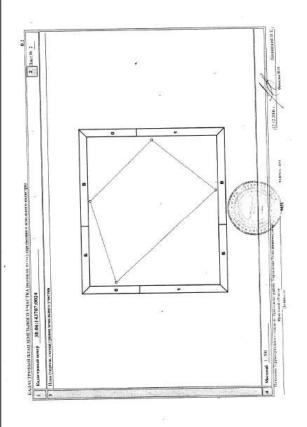
Ведущий инженер межрайонного отдела

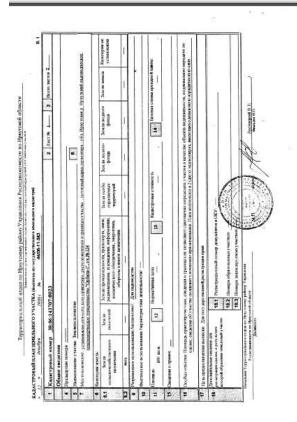
Получение завистелем выписки из ЕГРП для последующего предостивацию в органы государственных высбюдженых фонцов в нелях получение государственных высбюдженых фонцов в нелях получения государственных информацию указывные органы обизаны запрациявать у Росресстра самостоятельно. (Федеральный закон от 27,07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

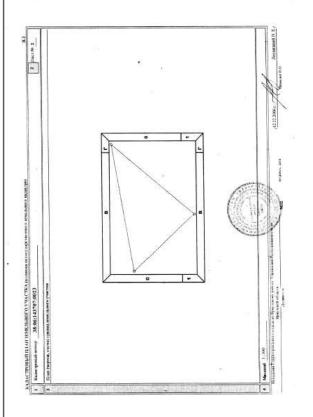
оне сформеровани по веформацие прадос блика Мордован блика Тилас записан область и Чумптений АО; изпасня область в Пенециий АО; изпасня область в Пенециий АО; изпасня область

ома отключения образования об











ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЁННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ, «ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНСПЕКЦИИ ПО МАЛОМЕРНЫМ СУДАМ МИПИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ, ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ» (ФКУ «Центр ГИМС МЧС России по Иркутской области)

Арбитражному управляющему Деревянченко Олега Алексеевича Сухорукову А.В.

664074, Иркутек – 74, а/я 72 тел.: (3952) 57-65-45

Ул. Крисимармейская, 15 г. Иркулес (м.1003) Тел.: 8 (395-2)752-214; фине: № 395-2)203-766 U-muil: games/concress/ipcl.or

PLOS ADVE No STAP

О предоставлении сведений

В соответствии с запросом от 18.07.2016 г. сообщаю, что согласно данным базы АИС ГИМС, Деревянченко Олег Алексевич, 03.04.1972 г.р., имеет зарегистрированное и ФКУ «Центр ГИМС МЧС России по Иркутской области» маломерное судно, мотолодку «Nissan», 1988 г.в., регистрационный (бортовой) номер Р61-61ИН, заводской номер 5059, с двигателями: «Нопа», мощностью 135 л.с., заводской номер 1007008; «Нопа», мощностью 135 л.с., заводской номер 1007010, дата регистрации 27.06.2008г., состоит на регистрационном учета по настоящее время. На судно наложен запрет на проведение регистрационных действием в виде инотеки, запись № 6 от 29.05.2013г. в судовой книге (ресстре маломерных судов) № 123.

Начальник ФКУ «Центр ГИМС МЧС России по Иркутской области»

Р.Г. Субханкулов

Исп. Коварина Я.И Тел.752-218



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИРЧЕСКОГО РАЗВИТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЛЬНИЕ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СТРУЖБА ТОСУБЕРСТВЕННОЙ РЕГІСТРАЦІВІ. ИПФФТОТЕСТР ИПФФТОТЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

(Пркутская общеты)

Документы-основания: • Деклариния об объекте недынянного имущества от 31.10.2015 Договор дарения от 27.64.2013

Субъект (Бубъекты) прават: Дереваниенко Овег Алехсесния, дата рождения: 03.04.197 место рождения: гор. Иркутск, гражданство: Российская Федерация, СНБЛС: 869-203-507 56

Вид права: Собственность Каластровый(условный) немер: 38.06.143707.168 Объект права: монйственням потройны, инистепне: нежаное, площала 69.5 км.м. коничество такжей! 1. «прес (местояпождение) объект: Иркутская объясть, Иркутскай район, Орбита-1 гаданцучское вогомнерческие товирищество, д. 133

Существующие ограничения (обременения) права: ппотека

О чем и Едином государственном ресстре прав на недвижениее имущество и следов с ини "18" поября 2015 года сделава запись ретьстрация № 38-38-001-38-001-397-2015-1145-1

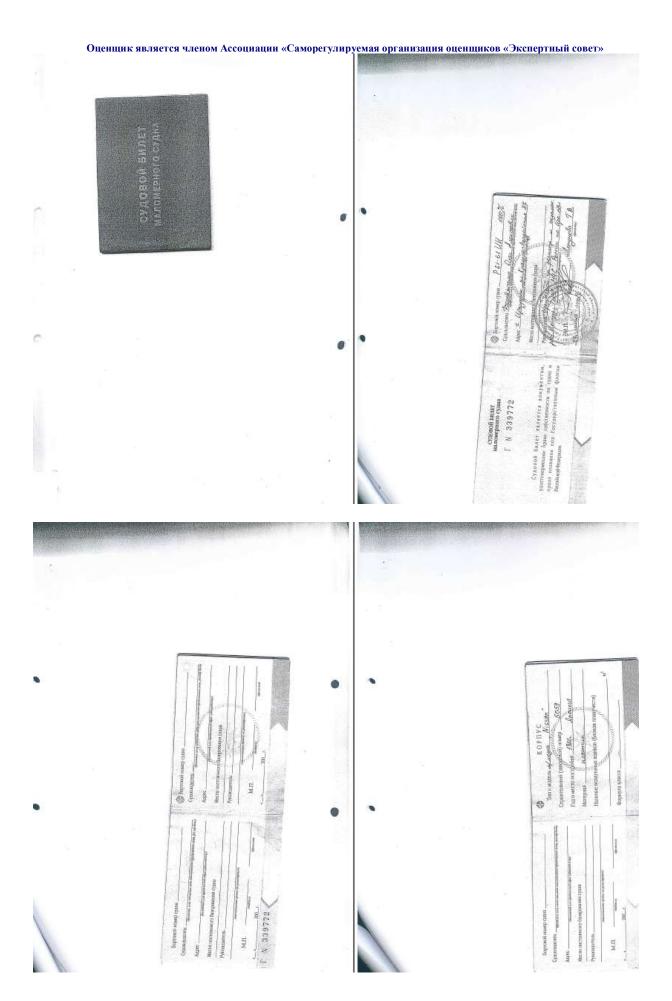


Даньденко Я. В.

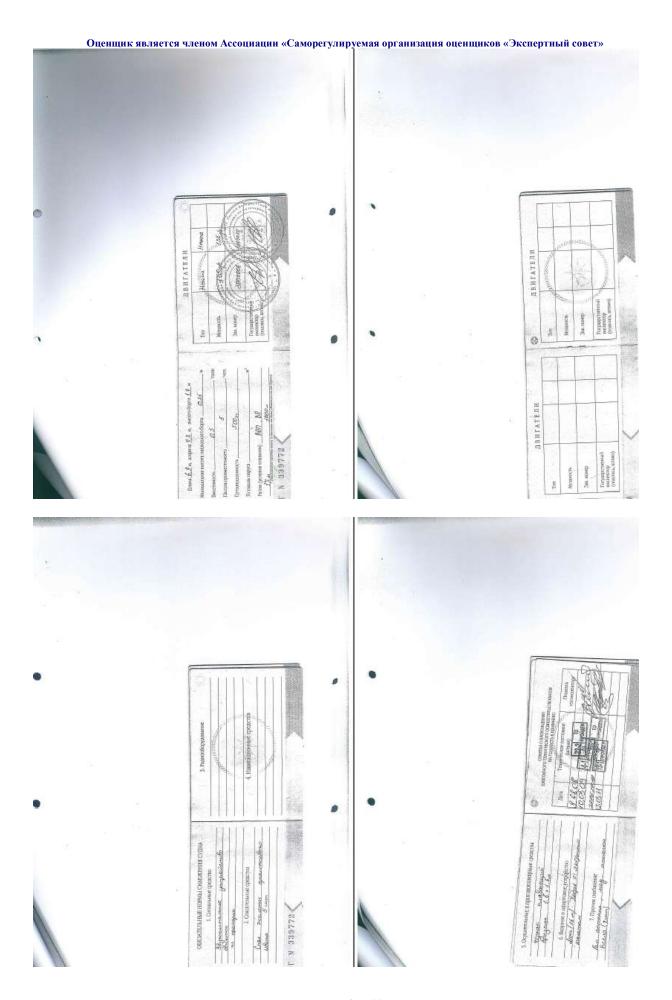


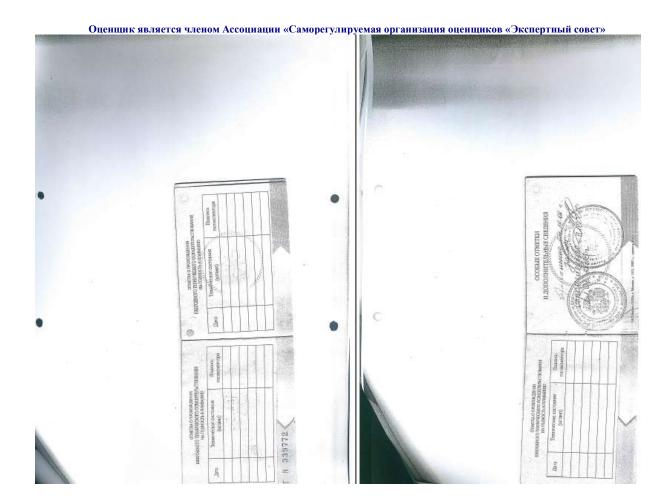






 $\frac{\text{senexpert@rambler.ru}}{139}$





номер инвентарного дела

446

Иркутская область ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ- Областное БТИ" Филиал ОГУП "ОЦТИ-Областное БТИ" Иркутский районный центр технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

| Тип объекта учета | здание | |
|-----------------------------------|--|---|
| Назначение объекта | жилое | 7 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - |
| Наименование объекта | Жилой дом | |
| Местоположение (адрес) объ | екта недвижимости | |
| Субъект Российской Федерации | Иркутская обла | асть |
| Район | Иркутский рай | юн |
| Муниципальное образование | тип | |
| муниципальное образование | наименование | |
| Административный район города | наименование | |
| Hacanes va aurum | тип | |
| Населенный пункт | наименование | |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | |
| элица (проспект, переулок и т.д.) | наименование | 200 |
| Номер дома | | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера (здания) | A | |
| Иное описание местоположения | Иркутская область, Ирку садоводческое товариществ | |

Паспорт выдан_

Паспорт составлен по состоянию на "30" октября 2013г.

дата обследования объекта

Директор

Демина М.Н.

Лист 1

содержание:

| Nº n/n | Наименование раздела прилагемых документов | Nº c⊤p. |
|-----------|---|------------|
| 1 | Общие сведения | 2 |
| 2 | Состав объекта | 3 |
| 3 | Сведения о правообладателях объекта | 4 |
| 4 | Ситуационный план | 5 |
| 5 | Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства | 6 |
| 6 | Поэтажный план. | 7 |
| 7 | Экспликация к поэтажному плану жилого дома | 8 |

1. Общие сведения

| 1 | Назначение | жилое | | | | |
|---|------------------------------|-------|--|--|--|--|
| 2 | Фактическое использование | жилое | | | | |
| 3 | Год постройки | 2013 | | | | |
| 4 | Общая площадь жилого дома | 243,8 | | | | |
| 5 | Жилая площадь жилого дома | 108,6 | | | | |
| 6 | Число этажей надземной части | 3 | | | | |
| 7 | Число этажей подземной части | 0 | | | | |
| 8 | Примечание | | | | | |

1.1 Ранее присвоенные (справочно):

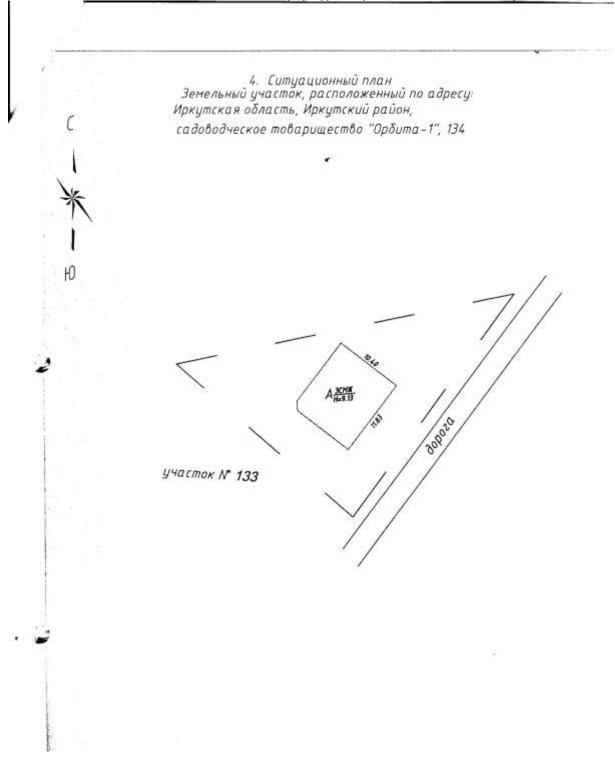
| Адрес | |
|-------------------|--|
| Инвентарный номер | |
| Кадастровый номер | |
| Литера | |

2. Состав объекта

| | | | Па | раметр | | 9 9 | | | |
|------------------------------------|---|---|---|---|--|---|---|---|--|
| Наименование зданий, сооружений | Год ввода в эксплуатацию/начала строительства | Материал стен | | единица измерения | Bcero | Площадь застройки, кв.м | Высота, м | Объем, куб.м. | Инвентаризационная стоимость в ценах 2013 года, руб. |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Жилой дом | 2013 | 1,2 этаж -кирпичные; мансарда- каркасно- утепленные | объем | мЗ | 1005 | 122,5 | 9,13 | 1005 | 3373048 |
| | | | | | | | | | |
| | | | X-10-2-11-2 | | | | | | 3373048 |
| | ź | 2 3 | 2 3 4 1,2 этаж -кирпичные; Жилой дом 2013 мансарда- каркасно- | Наименование параметра Торужений Сооружений Сооружений Строительства Засплуэтацию/начала Троительства Трои | Жилой дом 2013 1,2 этаж - кирпичные; мансарда- каркасно- утепленные объем м3 | Наименование зданий, сооружений сооружений сооружений сооружений материал стен матери | Наименование зданий кв.м. тем. 1002 1572 В В 1.2 застружений портивения в строительства строительства строительства и мор доли доли доли доли доли доли доли доли | Наименование здания; кв.м. материал стен ма | Наименование эданий, сооружений |

| Ne n/n | Дата записи | Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в | Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы | Доля (часть, литера) | ФИО лица, внесшего запись | Подпись лица, внесшего запись |
|--------|-------------|---|--|----------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 30 10 2013 | Деревянченко Олег Алексеевич | Свидетельство о государственной регистрации права от 14.05.2013г., серия 38AE № 045573 | 1/1 | Землянова Е.В. | Bu |

Лист 4



4.1 Координаты зданий, сооружений

(подлежит заполнению после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающ порядок определения координат зданий, сооружений)

| Литера | № точки | 960 | инаты | Описание | Особые от |
|--------|-------------|-----------|------------|----------|-----------|
| Janepa | 3.4.10.10.1 | x | Y | | |
| - | 1 | 373933.58 | 3348540.46 | | |
| | 2 | 373927.31 | 3348548.76 | | Систег |
| | 3 | 373917.88 | 3348541.62 | | координат |
| A | 4 | 373923.57 | 3348534.09 | | 38, зон |
| - | 5 | 373925.02 | 3348533.99 | | 30.35 |
| - H | 1 | 373933.58 | 3348540.46 | | · Comment |

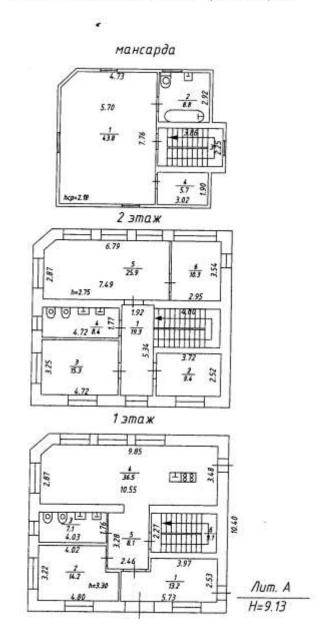
5.Благоустройство объекта

индивидуального жилищного строительства

| е (литера) | Водопровод (кв.м.) | | Канализация (кв.м.) | | Отопление (кв.м.) | | Горячее во- доснабжение (кв.м.) | | Газо- снабжение (кв.м.) | | жение, кв.м. | |
|----------------------|-----------------------|------------|------------------------|------------|----------------------|------------|---------------------------------------|------------|-------------------------------|------------|------------------------|--|
| Ne на плане (литера) | центральный | автономный | центральная | автономная | центральное | автономное | центральное | автономное | центральное | автономное | Энергоснабжение, кв.м. | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| Α | | 243.8 | | 243,8 | | 243,8 | | 243,8 | | | 243,8 | |

Лист 6

6. Поэтажный план Жилой дом, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, садоводческое товарищество "Орбита-1", 134



| | | 9 | 6 | 010 | 0.0 | пт | ом числе | (KB.M.) | or 7 | | HEH |
|-----------------|--|--------------------------|---|---|---|-----------------------------------|---|-----------|--|--------|---------------------------|
| | | 18 | 8 2 | 2 = 2 = | E = 2 3 | 1023 | Т. | 13 HĐẾ | HAR SHE | | SEN SEN |
| Литера по плану | - ST-ST-ST-ST-ST-ST-ST-ST-ST-ST-ST-ST-ST-S | Номер помещения на плане | Назначение комнаты (жилая, кухня и т.д.) | Формуль: всех частей помещения (комнат и помещений депомога-тельного использования), кв.м. | Площадь всех частей помещения (комнат и помещений всломога-тельного использования), кв.м. | Общая площадь жилого помещения | R. S. C. S. | Подсобная | Площадь помещений вспомога тельного использования (поджий, балконов, веранд. | Высота | Самовольно переустроенная |
| 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | | 7 | 8 | 9 | 10 | .11 | 12 |
| A | 1 | 1. | Коридор | | 13,2 | 13,2 | | 13,2 | | 3,30 | |
| A | | 2 | Кабинет | | 14,2 | 14.2 | 14,2 | | | 3,30 | |
| A | | 3 | Сан узел | | 7,1 | 7, 1 | | 7,1 | | 3,30 | |
| A | | 4 | Кухня | | 36,5 | 36,5 | | 36,5 | | 3,30 | |
| A | | 5 | Коридор | | 8.1 | 8,1 | | 8,1 | | 3,30 | |
| A | | 6 | Лестничная клетка | | 9,1 | 9,1 | | 9,1 | | 3,30 | |
| | | | Всего по 1 этажу: | 88,2 | 88,2 | 88,2 | 14,2 | 74,0 | | | |
| A | 2 | 3 | Каридар с лестницей | | 19,3 | 19,3 | | 19,3 | | 2,75 | |
| A | | 2 | Жилая | 200 | 9,4 | 9,4 | 9,4 | | | 2,75 | |
| A | | 3 | Жилвя | | 15,3 | 15,3 | 15,3 | | | 2,75 | |
| A | | 4 | Сан узел | | 8,4 | 8,4 | | 8,4 | | 2.75 | |
| A | | 5 | Жилая | | 25,9 | 25,9 | 25,9 | | | 2,75 | |
| A | | 6 | Подсобное | | 10,3 | 10,3 | | 10,3 | | 2,75 | |
| 3 | 9:12 = F | | Всего по 2 этажу: | 88,6 | 88,6 | 88,6 | 50,6 | 38,0 | | | |
| A | мансарда | 1 | Жилая | | 43,8 | 43,8 | 43,8 | | | 2,18 | |
| A | | 2 | Сан.узел | | 8,8 | 8,8 | | 8,8 | | 2.18 | |
| A | | 3 | Лестничная клетка | | 8,7 | 8,7 | | 8,7 | | 2,18 | Į. |
| 4 | | 4 | Подсобное | | 5,7 | 5,7 | - 100 | 5,7 | | 2,18 | |
| | | | Всего по 1 этажу: | 67,0 | 67,0 | 67,0 | 43,8 | 23,2 | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| - | | - | Итого : | 243,8 | 243,8 | 243,8 | 108,6 | 135,2 | 0,0 | | |
| Levi | 2013-5120-00 | 00000 | | 8. Отметки об о Выполнил | бследованнях | | | 192 | | | |
| Даз | га обследова | Виня | ФИО | The second leader | пись | 11 | | _ | | | _ |
| _ | 30.10.13 | | Землянова Е.В. | 100 | 110 | 1 | - | | | | |

senexpert@rambler.ru

Лист В

Приложение №1

Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

| № на плане | Наименование здания, | Формулы для подсчета площадей по | Площад | ць, ка.м. | Высота, м | Строитель- ный объем. | |
|---------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------|-----------|--------------------------|--|
| (литера) | сооружения | наружному обмеру | в расчет объема | застройки | высота, м | куб.м. | |
| А | Жилой дом 1 ,2 этэж | | 122,5 | 122,5 | 6,65 | 814 | |
| 1128 | Жилой дом мансарда | | 76,7 | | 2,48 | 190 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | Площадь застройки: | | 122,5 | | | |

Лист 9

Плиложение Ма

Техническое описание конструктивных элементов и определение

| Литера | | A | Год пострайки | 2013 | на | дземн ло эта | ых | 3 | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|--|---|---|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|------------|--|
| | | | | | | дземн | | | | 0 | | |
| (| | реконструкции ального ремонта) | | Вид внутренней отделки | прос | maa | | Групп | па ности | | ïV | |
| | | | *** | | | (| 80 | T | | Tex | .мам. | |
| | | Наименование | Описание конструк | | 2 . | * à | 8 8 | 12 | × 90 | изн | ос в % | |
| No | | элементов | тивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Уд. вес по таблице | Поправка ж удельному | Удельный вес конст. элем. с | Износ в % | % износа к стр.гр.7X8 | элемента | к строению | |
| 1 | | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 Фундаменты и земляные работы | | | бетонные | хорошее | 18 | 1 | 18 | o | 0 | | | |
| 2 19H9L3 | | а. надземные и их наружная отделка | 1,2 этаж -кирпичные; мансарда- каркасно- утепленные | xopowee | 19 | 1 | 19 | 0 | 0 | | | |
| | | б. внутренниз перегородки | кирличные | | | 100 | Si. | (50) | | | | |
| Перекрытия | | Чердачные | ж/бетонные | | | | | | | | | |
| 3 | рекре | Междуэтажные | ж/бетонные | хорошее | 7 | 1 | 7 | 0 | 0 | | | |
| e. | | Надподвальные | | | | | | | | | | |
| 4 | | Крыша | металлическая | xopowee | 6 | , | 6 | 0 | 0 | | | |
| 5 | | Полы | дощатые / кафель | хорошее | 8 | 1 | 8 | 0 | 0 | | | |
| | 3 | Оконные | стеклопакеты | | | | 9 | | | \exists | | |
| 6 | проемы | Дверные | деревянные, стекпопакеты, метаплические | xopowee | 9 | 1 | | 0 | 0 | | | |
| 7 | Вну | тренняя отделка | обои, кафельная плитка | корошее | 10 | 1 | 10 | 0 | 0 | | | |
| 7 | П | Отопление | эл. Бойлер | | - | - | - | - | | - | _ | |
| | N.O. | Водопровод | есть | | | | | l l | | | | |
| 1 | e c | Канализация | есть | | | 13 | | | | | | |
| - | и электротехнические работы | Горячее водоснабжение | всть | | | | | | | | | |
| 8 | работы | ванна | өсть | хорошее | 17 | 1 | 17 | 0 | 0 | | | |
| | элек | Электро освещение | есть | 100 | | 1 | | | | | | |
| | 5 | Электроплита | есть | | - 1 | | - 71 | | | 1 | | |
| 1 | H ES | Телефон | | | | | | - 3 | | | | |
| 1 | | Вентиляция Лифты | écmu . | | | | | | 1 | | | |
| + | | лифты | | | | | | | | | | |

| | вспомогательных | строений, | сооружени | ий | 00.86-22.00-2 | | |
|---|-----------------|-----------|-----------|-------------|---------------|------|------|
| Наименование конструктивных элементов | | | • | | | | |
| Фундаменты | | | | | | | 3110 |
| Стены и перегародки | | | § | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | - |
| Полы | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | 5000 |
| Отделочные работы | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | 7 6 | |
| Прочие работы | | A | | | | | |
| Итого | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | |
| Наименование конструктивных элементов | | | | | | | |
| Фундаменты | | Ú. | | | | 1 22 | |
| Стены и перегородки | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | |
| Попы | | | | | | | |
| Проемы | | | Energy. | | | 0777 | |
| Отделочные работы | | | | | | | |
| Электроосвещение | 1.000 | | | | | | |
| Прочие работы | | A 10 | ÿ | | | | |
| Итого | | | | 1 2 2 10530 | | | |
| | | | | | | | |
| на Снование конструктивных элементов | | | | | | ÷ | |
| Фундаменты | | | | 2000 EST | 7532 | | |
| Стены и перегородии | | | | | | | |
| Перекрытия | | 1000 | | | | | |

Duct 1

| винэ | Инвентаризационная стоимость на дату составл дуц ,втоповл | 3 373 048 | | |
|----------------------|---|-----------|---|--|
| итэ | Индекс изменения стоимо | 138,82 | • | |
| 'eb' | явнноиµвеиqвтновиN от 6861 хвнэµ в дтэомиотэ Әүq | 24298 | | |
| | % 'эонги | 0 | | |
| атос | Восстановительная стоимо Оуд ,sдот 9961 хенер в | 24298 | | |
| "W'8 | Объем - куб.м., площадь - кі кол-во - шт., длина - м. | 1005 | | |
| | атэонгимэйээ \йонтэвддо | 1,04 | | |
| имости | йіаньоввапоп | 08'0 | | |
| Поправки к стоимости | ехвитоо | | | |
| оправк | ной в димэтический район | 1,07 | | |
| _ | группа капитальности | 1,00 | | |
| | удеп.вес | 0,94 | | |
| 0 | Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб. | 28,9 | | |
| | апетиqемкN | M3 | | |
| | ідинпдет 🕪 | 19 | | |