



ООО «Эксперт-оценка»
г. Иркутск, ул. Красноармейская, 7, офис 1
тел. 200-305, 200-072, e-mail: eo200072@yandex.ru

Член НП СРО Общероссийская общественная организация
«Российское общество оценщиков»

Утверждаю

Начальник отдела оценки
ООО «Эксперт-оценка»

А.Б. Латышев
15.07.2019 г.

Отчет

№ 19-322СР

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:

**Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 56,1 кв.м., этаж №5,
Адрес: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная,
дом 21, квартира 58, кадастровый номер: 38:29:010802:132**

Дата проведения оценки: 12 июля 2019 г.

Дата составления Отчета: 15 июля 2019 г.

Заказчик: ПАО Сбербанк

Местонахождение: 664011 г. Иркутск, ул. Нижняя Набережная, д. 10

Исполнитель: ООО «Эксперт-оценка»

Место нахождения: 664003, г. Иркутск, ул. Красноармейская, д. 7, оф. 1.

г. Иркутск 2019 г.





ООО «Эксперт-оценка»
г. Иркутск, ул. Красноармейская, 7, офис 1.
тел. 200-305, 200-072, e-mail: eo200072@yandex.ru

Член НП СРО Общероссийская общественная организация
«Российское общество оценщиков»

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Исх. № 19 – 106 от 15 июля 2019 г.

Директору Центра снабжения
Байкальского банка ПАО Сбербанк
С.В.Макаровой

В соответствии с Договором на проведение оценки № 50002837840 от 27.04.2019 г., оценщики фирмы ООО «Эксперт-оценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости – **Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 56,1 кв.м., этаж №5, адрес: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58, кадастровый номер: 38:29:010802:132.**

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что:

**Величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости
на дату оценки 12 июля 2019 года, составляет (округленно):**

1 875 000

(один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч) рублей.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее.

Выводы, содержащиеся в Отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Оценка произведена, а Отчет составлен, в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержденными Приказами Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 г., от 20.05.2015 г. №297, №298 и № 299, а также № 611 от 25.09.2014 г.).

С уважением,
Начальник отдела оценки
ООО «Эксперт-оценка»

А.Б. Латышев



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
2.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	8
2.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	8
2.3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	8
2.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	10
3.1. Сведения о Заказчике	10
3.2. Сведения об Исполнителе, юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор ...	10
3.3. Сведения об Оценщике	10
3.4. Информация о лицах, привлекаемых к проведению оценки	11
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
5.2. Используемые термины и определения	13
5.3. Определение типа стоимости, обоснование выбора подходов и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости	15
6. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	16
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
7.2. Идентификация объекта оценки.	17
7.3. Описание оцениваемых имущественных прав	18
7.4. Местоположение объекта оценки	18
7.5. Описание недвижимого имущества	19
7.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	20
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
8.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного (незастроенного)	21
8.2. Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка	21
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
10. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА. ВЫБОР ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	26
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	26
10.2. Принципиальные подходы к оценке недвижимого имущества	26
10.2.1. Затратный подход	26
10.2.2. Сравнительный подход	27
10.2.3. Доходный подход	27
10.3. Выбор и обоснование применяемых подходов и методов оценки	28
11. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	30
11.1. Оценка сравнительным подходом	30
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	39
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	40
Приложение №1	41
Приложение №2	44
Приложение №3	53
Приложение №4	59

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки №50002837840 от 27.04.2019 г.
Объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 56,1 кв.м., этаж №5, адрес: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58, кадастровый номер: 38:29:010802:132
Местонахождение объекта оценки:	Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	• Копия выписки из ЕГРН от 12.07.2019 г. № КУВИ-001/2019-16697579
Имущественные права на объект оценки	собственность: Лавринович Олег Викторович
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Текущее использование объекта:	Жилое
Балансовая (остаточная) стоимость:	Отсутствует, так как объект принадлежит физическому лицу
Цель проведения оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации залогового имущества
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью
Дата проведения оценки:	12 июля 2019 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр не производился. Собственник объекта оценки не предоставил допуск в квартиру.
Период составления отчёта:	12 июля 2019 г.-15 июля 2019г.
Дата составления отчета:	15 июля 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	См. п. 4 настоящего Отчета
Нормативная база, применяемые стандарты и методики оценки:	• Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изменениями и дополнениями). • Федеральный стандарт оценки, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные

	Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297. • Федеральный стандарт оценки, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298. • Федеральный стандарт оценки, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299. • Федеральный стандарт оценки, «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. • Федеральный стандарт оценки, «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327. • «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г).
Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки:	Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9), утвержденные Приказами Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 г., от 20 мая 2015 г. № 297, №298 и №299, а также № 611 от 25 сентября 2014 г., являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставляются Заказчиком при подписании договора на проведение оценки
Необходимость привлечения отраслевых экспертов:	Не требуется

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Оценка произведена на основании договора на проведение оценки № 50002837840 от 27.04.2019 г.

2.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 56,1 кв.м., этаж №5, адрес: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58, кадастровый номер: 38:29:010802:132, принадлежит на праве собственности: Лавринович Олегу Викторовичу, о чем в Едином государственном реестре на недвижимое имущество и сделок с ним 05.07.2012 года сделана запись регистрации № 38-38-10/012/2012-453.

2.3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

**Величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки,
12 июля 2019 года, составляет:**

Подход оценки	Полученный результат, рублей	Удельный вес
Затратный	Не применялся	---
Сравнительный	1 875 343 (один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч триста сорок три)	1,00
Доходный	Не применялся	---
Рыночная стоимость объекта (округленно)	1 875 000 (один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч)	---

2.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Нижеследующие существенные для оценки ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.
- Заключение о стоимости, приведенное в Отчете, относится к оцениваемому имуществу целиком, и любое разделение имущества на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.
- Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к имуществу, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества. Это не является гарантией того, что оцениваемое имущество будет продано по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.
- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в Отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью вычислительной техники. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
- В соответствии с заданием на оценку, в настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
- *Состояние квартиры (тип ремонта) берется условно и определяется как «бюджетное». При возможности осмотра оцениваемого объекта корректировка по данному признаку может быть пересмотрена.*

Специальные ограничения: Отсутствуют.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество (ПАО)
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Краткое наименование	ПАО Сбербанк
ОГРН	1027700132195
Дата присвоения ОГРН (дата внесения записи)	16.08.2002
ИНН / КПП	7707083893 / 380843001
Юридический адрес	117997, г.Москва, ул. Вавилова, д.19
Почтовый адрес	664081 г. Иркутск, ул. Пискунова, д. 122/1
Наименование отделения:	Иркутское отделение № 8586 ПАО Сбербанк

3.2. Сведения об Исполнителе, юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-оценка»
Краткое наименование	ООО «Эксперт-оценка»
ОГРН	1183850010618
Дата присвоения ОГРН (дата внесения записи)	06 апреля 2018 г.
Место нахождения	664003, г. Иркутск, ул. Красноармейская, д.7
Место нахождения офиса по основному виду деятельности	664003, г. Иркутск, ул. Красноармейская, д.7
Телефоны	(3952) 20-03-05, 20-00-72
Факс	(3952) 20-00-72
E-mail	Eo200072@yandex.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков	СПАО "ИНГОССТРАХ", г. Иркутск полис № 433-233-072103/18 от 17.10.2018 г. Период страхования с 30.10.2018г. по 29.10.2019г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

3.3. Сведения об Оценщике

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

Фамилия имя отчество	Латышев Андрей Борисович
Место нахождения оценщика	Россия, г. Иркутск, ул. Красноармейская, д.7, оф.1
Почтовый адрес Оценщика	664003, Россия, г. Иркутск, ул. Красноармейская, д.7, оф.1
Номер контактного телефона	8(3952)200-445
Адрес электронной почты	Eo200072@yandex.ru
Должность	Оценщик 1 категории, начальник отдела оценки
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», номер в едином реестре СРО №000363 от 19.07.2007 г.; Свидетельство о членстве в СРО №0021603 от 28.07.2016г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Высшее техническое образование. Диплом о профессиональной переподготовке Учебно-методического центра Байкальского государственного университета экономики и права ПП № 493355 от 27.03.2003 г. по программе «Оценка недвижимости».

	Диплом о профессиональной переподготовке Учебно-методического центра Байкальского государственного университета экономики и права ПП № 493341 от 20.05.2003 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о сдаче квалификационного экзамена по оценке недвижимости в соответствии с требованиями Европейских стандартов оценки, утвержденных Европейской группой ассоциаций оценщиков (TEGoVA) № 00155 от 01.10.2005 г. Свидетельство о повышении квалификации, выданное МРЦПК Иркутского государственного технического университета 29.06.2006 г. по программе «Оценочная деятельность», рег. №224. Удостоверение о повышении квалификации 382400319497, рег.№ 1425-14, по дополнительной профессиональной программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдано 22.10.2014г. ФГБОУ ВПО «Иркутский государственный технический университет» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003267-1 от 09.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения ФБУ «ФРЦ» от 09.02.2018 г. № 47
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис гражданской ответственности оценщика – СПАО «Ингосстрах», г. Иркутск, полис №433-233-045444/19 от 14.06.2019 г., период страхования с 01.07.2019 г. по 30.06.2020 г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	25 лет
Трудовой договор с оценщиком	Бессрочный, без испытания, б/н от 09.01.2008 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Оценщик подтверждает соблюдение требований статьи 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости юридического лица, с которым он заключил трудовой договор и оценщика.

3.4. Информация о лицах, привлекаемых к проведению оценки

Сведения о привлекаемых к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.
--	--

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.¹

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

При проведении оценки объектов Оценщик принял следующие допущения:

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

- В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на оцениваемое имущество, кроме как в соответствии с документами, представленными Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Рассматриваемые в Отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Оценщик при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования собственности, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
- Обязанность по идентификации имущества лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации имущества или его составных частей.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это, возможно делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций. При предоставлении осмотра Оценщик оставляет за собой право внести изменения в отчет в связи с выявленными обстоятельствами, возникшими при осмотре, влияющими на рыночную стоимость объекта.
- Факторы окружающей среды: Оценщики не проводили исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому мы не можем высказать утверждения относительно их потенциального воздействия на оценку. Для целей настоящей оценки Оценщики приняли допущение, что наличие существенных концентраций токсических и опасных веществ не присутствует внутри или на объектах имущества, входящего в состав оцениваемого имущества. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость.
- Оценка проводится исходя из предположения отсутствия экологического загрязнения (п. 7 разд.Ш «Общие требования к проведению оценки» ФСО №7).

¹ ФСО №1, п. II, п. 9

5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со ст. 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«В отчете должны быть указаны:

...стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки. обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки...»,

ст. 15 «Обязанности оценщика» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Оценщик обязан:

...соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является»,

и на основании раздела I «Общие положения» п. 2 Федеральных стандартов оценки ФСО №№1-3, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №№297-299, ФСО №9, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327:

*«Настоящий федеральный стандарт оценки является **обязательным** к применению при осуществлении оценочной деятельности»,*

в настоящем Отчете, целью и задачами которого является определение рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объекта оценки, были использованы:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

которые регламентируют и определяют соответствующий вид стоимости объекта оценки, выбор подходов к оценке и методы оценки, в рамках выбранных подходов, а также определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

На основании ст. 22 «Саморегулируемая организация оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков».

и ст. 22.1 «Функции саморегулируемой организации оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

...разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики...»

в настоящем Отчете, целью и задачами которого является определение рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объекта оценки, были использованы стандарты СРО РОО.

5.2. Используемые термины и определения

Используемые в настоящем Отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3, 7, 9 определены следующие понятия и термины, используемые в настоящем Отчете:

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

Машины и оборудование – материальное имущество, которое не прикреплено постоянно к недвижимости (земле, зданиям, сооружениям) и может быть перемещено без причинения невосполнимого физического ущерба, как себе, так и объекту недвижимости, к которому оно прикреплено.

Оценка объекта оценки – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, видом стоимости, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Отчет об оценке – представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей Отчета от оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО № 1 в практике оценочной деятельности используют следующие подходы:

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

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

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

Для определения величины **физического износа** пользуются методами, классификация которых приведена ниже:

- 1) Экспертные:
 - Метод эффективного возраста;
 - Метод экспертизы технического состояния;
- 2) Экономико-статистические:
 - Метод снижения доходности;
 - Метод стадии ремонта цикла;
- 3) Экспериментально-аналитические:
 - Метод снижения потребительских свойств;
 - Метод поэтапного расчета;
 - Прямой метод.

Экспертные методы основываются на суждении специалиста-эксперта или самого оценщика о фактическом состоянии исходя из внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

Метод эффективного возраста базируется на допущении о том, что можно достаточно достоверно определить остающийся срок службы. Зная величину нормативного срока службы, эффективный возраст может быть определен из разницы этих показателей.

Метод экспертизы технического состояния предусматривает привлечение специалистов для определения физического состояния в соответствии с оценочной шкалой. Для повышения степени достоверности могут быть привлечены несколько экспертов.

Экономико-статистические методы применимы в тех случаях, когда имеется достоверная информация об эксплуатационных и экономических показателях в ретроспективном периоде.

Метод снижения доходности базируется на допущении о том, что нарастание физического износа

пропорционально снижению доходности, т.е. сокращению чистой прибыли, определяемой как разность между выручкой и издержками.

Метод стадии ремонтного цикла базируется на положении о том, что по мере эксплуатации машин и оборудования их потребительские свойства снижаются при возрастании физического износа.

Экспериментально-аналитические методы требуют проведения испытаний и наличия технико-экономической и технологической документации по оцениваемому объекту.

Метод снижения потребительских свойств отражает зависимость потребительских свойств машин и оборудования от износа.

Метод поэлементного расчета основан на определении износа для отдельных элементов и суммировании полученных величин с учетом доли себестоимости этих элементов в себестоимости объекта оценки в целом.

Прямой метод определения износа применим в тех случаях, когда известны стоимость нового имущества и затраты, которые необходимо произвести для того, чтобы довести изношенный объект до состояния нового.

5.3. Определение типа стоимости, обоснование выбора подходов и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости

В соответствии с заданием на оценку (Раздел 1) и планируемым использованием результатов оценки, целью настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ:

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

- *одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;*
- *стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;*
- *объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;*
- *цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;*
- *платеж за объект оценки выражен в денежной форме».*

Определение ликвидационной стоимости приводится в соответствии с п.8, р.III ФСО №2:

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

6. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки приведен в разделе 7.1 настоящего Отчета.

Перечень источников данных, используемых при проведении оценки объекта оценки¹:

Поиск информации для анализа рынка недвижимого имущества и подбора аналогов осуществлялся по данным «Сибирского информационного агентства», периодических изданий г. Тайшет и Иркутской области (информационно-рекламные еженедельники «Из рук в руки», «Дело») за период с декабря 2018 г. по июль 2019 г., а также при помощи компьютерной сети Internet, ссылки на используемые сайты:

<http://realty.irk.ru>,
<http://realtyvision.ru>,
www.invest38.ru
www.avito.ru;

Перечень нормативных актов используемых при проведении оценки объекта оценки:

- Гражданский кодекс РФ;
- Налоговый кодекс РФ;
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка для целей залога (ФСО №9)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

¹ *Использованные при проведении оценки объекта оценки данные с указанием источников их получения указаны в соответствующих разделах Отчета.*

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При составлении Отчета использованы следующие документы и материалы:

1. Копия выписки из ЕГРН от 12.07.2019 г.
2. Техническое задание от 12.07.2019 г.
3. Устная информация, полученная от Заказчика.

Копии предоставленных документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в **Приложении 2** к Отчету.

7.2. Идентификация объекта оценки.

Объект оценки: Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 56,1 кв.м., этаж №5, адрес: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58, кадастровый номер: 38:29:010802:132.

Адрес объекта оценки: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58.

Идентификация наименований и номеров объекта оценки представлена в табл. 7.1.

Таблица 7.1.

ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Наименование по выписке из ЕГРН	Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 56,1 кв.м., этаж №5, адрес: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58, кадастровый номер: 38:29:010802:132
Наименование по техническому плану	-
Наименование по тексту настоящего Отчета	Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 56,1 кв.м., этаж №5, адрес: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58, кадастровый номер: 38:29:010802:132
Литера здания	-

Объект оценки является недвижимым имуществом, поскольку имеет признаки, перечисленные в п.1 ст.130 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со ст.219 ГК РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с п.2 ст.218 ГК РФ, право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Иные основания приобретения прав собственности на имущество предусмотрены ГК и законодательством РФ.

В соответствии со ст.223 ГК РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п. 1 ст. 302 ГК РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (ст. 131 ГК РФ).

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного

права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (п.1 ст.2 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Объект оценки принадлежит на праве собственности: Лавринович Олегу Викторовичу.

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека от 21.08.2012г. Р№ 38-38-10/008/2012-549, основание: Договор ипотеки № 2413165-20383-1/2 от 09.08.2012г.

Информация по земельному участку:

Доля земельного участка, приходящегося на объект оценки и необходимая для его эксплуатации, на дату оценки не выделена. Документы Заказчиком не предоставлены. В связи с тем, что объектом оценки является квартира, находящаяся в жилом многоквартирном доме, общая площадь, а также, площадь застройки которого не известна, то выделить долю земельного участка, приходящуюся на объект оценки, не представляется возможным. Кроме того, доля земельного участка, необходимая для эксплуатации объекта оценки, в площади земельного участка под жилым многоквартирным домом будет ничтожно мала.

7.3. Описание оцениваемых имущественных прав

Учитывая цели и задачи проведения оценки, в настоящем Отчете оценивается **право собственности на объект оценки** – Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 56,1 кв.м., этаж №5, адрес: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58, кадастровый номер: 38:29:010802:132.

7.4. Местоположение объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58. Основные характеристики местоположения приведены в табл. 7.2.

Таблица 7.2.

ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Адрес	Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58	выписка из ЕГРН
Объекты социальной инфраструктуры района местоположения (менее 1 км)	детский сад, школа	https://yandex.ru
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	хорошая	субъективная оценка
Объекты промышленной инфраструктуры района местоположения	нет	https://yandex.ru
Объекты транспортной инфраструктуры района местоположения	Ул. Гагарина, Рабочая, Партизанская	https://yandex.ru
Экологическая обстановка	хорошая (уровень шума в пределах нормы, загазованность в пределах нормы)	субъективная оценка
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	хорошее	субъективная оценка
Дополнительная существующая информация	Местоположение объекта оценки на карте города - рисунок 1	---

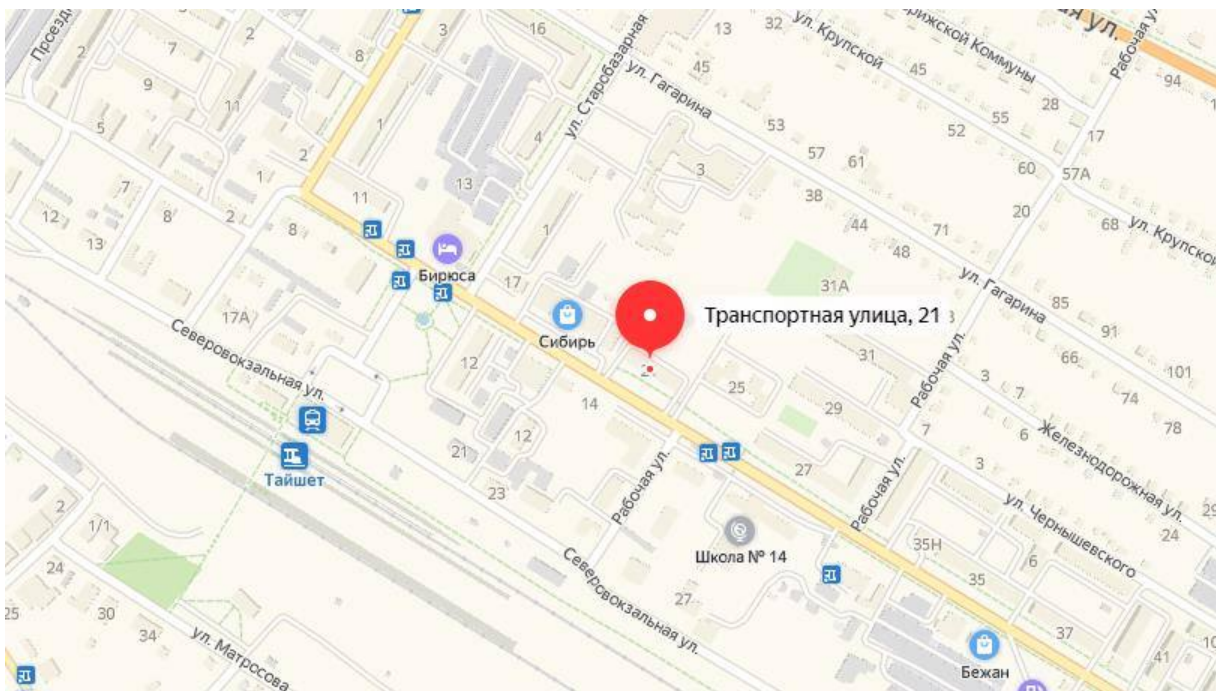


Рисунок 1. Схема расположения объекта оценки.

7.5. Описание недвижимого имущества

Оцениваемый объект – *Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 56,1 кв.м., этаж №5, адрес: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58, кадастровый номер: 38:29:010802:132.*

Балансовая стоимость объекта оценки отсутствует, так как собственник - физическое лицо. Оцениваемая квартира расположена на 5 этаже 5-этажного жилого дома, 1995 года постройки.

Описание основных конструктивных характеристик жилого дома, параметры объекта оценки приведены на основании данных выписки из ЕГРН, данных сайта <http://dom.mingkh.ru> и информации Заказчика.

Фотографии объекта оценки и копии предоставленных документов приведены в Приложениях 1 и 2 Отчета соответственно.

Таблица 7.3

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Тип здания	5-этажный дом	http://dom.mingkh.ru
Год постройки/лет	1995/24	http://dom.mingkh.ru
Материал наружных стен	панельные	http://dom.mingkh.ru
Материал перекрытий	ж/б	http://dom.mingkh.ru
Группа капитальности	I	Кузьминых В.Н. Оценка технического состояния объектов недвижимости: Учебно-практическое пособие. Новосибирск: Издательское агентство НПО "Сибинтел", 2004 г.
Ограничение доступа в подъезд	н/д	Информация Заказчика, фотоматериалы
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	нет	http://dom.mingkh.ru
Состояние подъезда (субъективная оценка)	н/д	Информация Заказчика, фотоматериалы
Наличие мусоропровода	нет	http://dom.mingkh.ru
Наличие лифта	нет	http://dom.mingkh.ru

Состояние здания (субъективная оценка)	удовлетворительное	http://dom.mingkh.ru
Состояние фасада здания (субъективная оценка)	удовлетворительное	субъективная оценка
Техническое обеспечение здания	электроснабжение, водоснабжение и канализация, горячее водоснабжение, теплоснабжение	http://dom.mingkh.ru
Количество этажей в здании	5	http://dom.mingkh.ru
Дополнительная существующая информация	нет	---

Таблица 7.4

ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Юридические права	собственность – Лавринович Олег Викторович	выписка из ЕГРН
Этаж расположения	5	выписка из ЕГРН
Количество квартир на этаже	3	выписка из ЕГРН
Площадь, кв.м.	общая – 56,1	выписка из ЕГРН
Количество комнат их площадь, кв.м.	3 комнаты	выписка из ЕГРН
Площадь кухни, кв.м.	н/д	выписка из ЕГРН
Санузел, кв.м.	н/д	выписка из ЕГРН
Высота потолков, м.	н/д	выписка из ЕГРН
Вспомогательные и подсобные помещения, кв.м.	н/д	выписка из ЕГРН
Лоджия (балкон), кв.м.	есть	выписка из ЕГРН
Вид из окон	на две стороны	выписка из ЕГРН
Состояние объекта (субъективная оценка)	удовлетворительное	Субъективная оценка
Необходимость проведения ремонтных работ	н/д	выписка из ЕГРН
Видимые дефекты внутренней отделки	н/д	выписка из ЕГРН
Данные о перепланировке	н/д	выписка из ЕГРН
Класс качества отделки	«бюджетный», принимается условно	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А.
Объект подключен к системам электроснабжения, холодному и горячему водообеспечению	подключен	http://dom.mingkh.ru
Оборудование для вышеперечисленных систем	установлено	http://dom.mingkh.ru

7.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

После изучения документации, предоставленной Заказчиком, изучения рынка, по мнению Оценщиков, следует отметить следующее:

- Объект оценки относится к жилой недвижимости.
- Жилой дом расположен в городе Тайшет.
- Этаж расположения крайний (5/5).
- Объект оценки имеет тип ремонта «бюджетный» (принимается условно).
- Здание находится в удовлетворительном состоянии.
- Прилегающая территория оснащена удобными подъездными путями и подходами к объекту.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Наиболее эффективное использование представляет предпосылку, на которой базируется рыночная стоимость.

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить его наиболее эффективное использование.

Наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- *Физическая возможность* – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- *Юридическая правомочность* - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- *Экономическая целесообразность* – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый потенциальный доход владельцу объекта.
- *Максимальная доходность* – рассмотрение того, какой из всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов использования будет приносить наибольшую доходность.

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один из способов использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наилучшее использование имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

8.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного (незастроенного)

Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка проводился в соответствии с вышеприведенной методикой.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка выявлено следующее:

Физически возможное: На земельном участке возведено жилое 5-этажное здание. Снос данного здания и строительство нового трудноосуществимо.

Юридически допустимое: Квартиры в рассматриваемом жилом доме находятся в собственности правообладателей и предназначены для использования в качестве жилых квартир. Жилой дом можно использовать только в качестве жилого, так как использование в другом качестве приведет к переоформлению документов и потребует значительных затрат времени и согласования с собственниками жилья.

Экономически целесообразное: Здание, расположенное на участке используется в качестве жилого и использование его в другом качестве, приведет к проведению ремонта и к дополнительным финансовым затратам.

Исходя из вышеизложенного, Оценщик считает, что использование земельного участка как свободного не является физически возможным, разумно оправданным, не обеспечит получение максимально возможного дохода, и поэтому в дальнейшем анализе данный вариант использования земельного участка не рассматривается.

8.2. Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективный способ использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями – оцениваемая квартира в составе многоквартирного жилого дома.

Для определения наиболее эффективного использования участка с имеющимися улучшениями, рассмотрены варианты его использования.

Юридически правомочное использование.

В техническом паспорте определено назначение объекта – жилое. Текущее использование – для проживания (квартира). Оценщик исключает возможность перепрофилирования объекта по другому назначению. Оцениваемый объект не может быть использован под нежилые помещения.

Физически возможное использование.

- 1) Характер застройки ближайших окрестностей – застройка жилыми объектами. Плотность застройки высокая;
- 2) Наблюдается устойчивый спрос на жилые помещения в районе объекта оценки.
- 3) Объект оценки является благоустроенным.
- 4) Прилегающая территория оснащена удобными подъездными путями и подходами к объекту.
- 5) Квартира расположена на 5 этаже 5-этажного жилого дома, находящегося в глубине жилого массива, что делает размещение в ней офисного помещения нецелесообразным.

Экономическая целесообразность.

Существующая ситуация на рынке жилой недвижимости города, позволяет прогнозировать использование объекта для проживания, перепродажи и сдачи в аренду. В районе расположения объекта оценки достаточно стабильным спросом пользуются квартиры, т.к. данный район преимущественно является жилым.

Максимальная доходность.

Максимальную доходность объекта оценки можно определить с учетом рассмотренных условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. В текущих рыночных условиях, возможным вариантом использования, позволяющим получить определенный доход, является сдача квартиры в аренду, но самым оптимальным вариантом использования является использование для проживания.

Проанализировав вышеприведенные показатели по оцениваемому объекту, а также рыночную ситуацию района, в котором расположен объект оценки и города в целом, сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта на дату оценки является текущее. Поэтому далее рассмотрен сегмент рынка жилой недвижимости города Тайшет.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для анализа данного сектора рынка недвижимости Оценщиком исследована информация декабрь 2018 г. – июль 2019 г.:

- газеты «Дело» Сибирского информационного агентства, «Все объявления Иркутска», «Из рук в руки» и др. местных СМИ;
- агентств недвижимости города Иркутск;
- сайтов в Интернете: <http://realty.irk.ru>, www.sia.ru, <http://realtyvision.ru>, <http://dom-irk.ru/>, www.irkutsk.cian.ru, www.avito.ru и др.

Объект оценки расположен в Иркутской области город Тайшет.



Тайшет — город (с 1938 года) в России, административный центр Тайшетского района Иркутской области.

Население — 33 364 чел. (2017).

Город расположен в западной части Иркутской области, в 680 км от областного центра — Иркутска. Площадь города — 7572 га. Крупный железнодорожный узел.

Тайшет возник в 1897 году в связи со строительством Транссибирской железнодорожной магистрали, как небольшой пристанционный посёлок Тайшет. Название посёлок получил по расположению на реке Тайшете (правый приток Бирюсы). Название реки, в свою очередь, происходит из кетского языка: та «холодный», шет «река».

В 1906 году Тайшет стал селом Алзатайской волости.

С 1910 года - центр Тайшетской волости Канского округа Красноярского уезда Енисейской губернии.

В 1937 году получил статус рабочего посёлка, статус города — 2 марта 1938 года.

В период 1930-50-х гг. Тайшет был центром двух частей ГУЛАГа — ЮжЛАГа и ОзёрЛАГа. На базе ЮжЛАГа впоследствии возникла строительная организация «Ангарстрой». Город становится начальной точкой БАМа. В строительстве железной дороги Тайшет-Братск принимали участие японские военнопленные, а также немецкие военнопленные.

4 февраля 1960 года отнесён к числу городов областного подчинения.

С 2005 года с введением в силу 131-го Федерального закона МО «Город Тайшет» преобразовано в Тайшетское городское поселение и переподчинено Тайшетскому району.

Тайшет продолжает оставаться крупной железнодорожной станцией, а железнодорожные предприятия составляют большинство предприятий города как по числу работающих, так и по объемам выпускаемой продукции.

В Тайшете функционирует 26 предприятий промышленно-производственной сферы, но важную роль в

решении социально-экономических задач, в создании новых рабочих мест, в стабильности налоговых и неналоговых поступлений играет малый бизнес, который для города в полном смысле стал большим. 726 субъектов малого и среднего предпринимательства, из которых 43 % занимает торговля, общественное питание и бытовые услуги. В этих секторах бизнеса занято более трех с половиной тысяч человек.

Район расположения объектов залога относится к жилой застройке.

Ближайшее окружение: жилые дома.

Подъездные пути: удобные - асфальтовое покрытие

Транспортная доступность: автомобильные дороги.

Пешеходные подходы: удобные - асфальтовое покрытие.

Плотность застройки в районе объектов залога высокая, инфраструктура района развита, проходимость людей высокая.

К положительным характеристикам местоположения можно отнести следующие факторы:

- наличие автодороги;
- близость инфраструктуры;
- текущее использование объекта залога соответствует характеру окружения – жилое.

Все выше перечисленные факторы местоположения объектов залога являются ценообразующими факторами.

Оценщиком проведен более детальный анализ цен предложения квартир в жилых домах в г. Тайшет, см. табл. 9.1.

Таблица 9.1

Источник	Адрес объекта	Этаж расположения	Материал стен	Общая площадь	Стоимость объекта, руб.	Удельная стоимость объекта, руб./кв.м
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k-kvartira-47.9-m-25-et.-1567028493	Тайшет, ул. Ленина, 258	2/5	панель	47,9	1 450 000	30 271
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/3-k-kvartira-64-m-35-et.-1480533834	Тайшет, мкр. Мясникова	3/5	панель	64,0	2 000 000	31 250
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k-kvartira-46-m-15-et.-1651012813	Тайшет, ул. Терешковой, 5	1/5	кирпич	46,0	1 700 000	36 957
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k-kvartira-51.8-m-45-et.-1288805761	Тайшет, мкр. Пахотищева	4/5	кирпич	51,8	1 900 000	36 680
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k-kvartira-45.3-m-15-et.-1314934222	Тайшет, мкр. Пахотищева	1/5	кирпич	45,3	1 600 000	35 320
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k-kvartira-52-m-15-et.-1108048327	Тайшет, мкр. Новый	1/5	панель	52,0	1 300 000	25 000
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k-kvartira-44-m-34-et.-1400236479	Тайшет, ул. Суворова	3/4	блочный	44,0	1 330 000	30 227
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k-kvartira-48-m-55-et.-1119791046	Тайшет, мкр. Пахотищева	5/5	кирпич	48,0	1 400 000	29 167
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-55-et.-1678728742	Тайшет, ул. Локомотивная, 5	5/5	кирпич	45,0	1 600 000	35 556
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k-kvartira-52-m-15-et.-1573900	Тайшет, мкр. Мясникова, 10	1/5	панель	52,0	1 400 000	26 923

496						
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_48.8_m_55_et.1210563054	Тайшет, мкр. Новый, 5	5/5	кирпич	48,8	1 750 000	35 861
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_13_et.1460433310	Тайшет, ул. 8 марта, 5	1/3	кирпич	42,0	1 700 000	40 476
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_25_et.1163046233	Тайшет, ул. Бурлова, 3	2/5	панель	53,0	1 750 000	33 019
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_55_et.1373608216	Тайшет, ул. Терешковой	5/5	панель	43,0	1 700 000	39 535
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_45_et.1403101777	Тайшет, мкр. Пахотищева, 2	4/5	кирпич	45,0	1 600 000	35 556
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_43.3_m_34_et.1712232985	Тайшет, ул. 8 марта, 3	3/4	кирпич	43,3	1 300 000	30 023
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_55_et.1075155750	Тайшет, ул. Транспортная	5/5	кирпич	46,0	1 700 000	36 957
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_45.7_m_25_et.1563862352	Тайшет, мкр. Пахотищева	5/5	кирпич	46,0	1 700 000	36 957
https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_40_m_55_et.1363905672	Тайшет, мкр. Пахотищева	5/5	кирпич	40,0	1 400 000	35 000
Среднее:				47,5	1 590 000	33 723

Таблица 9.2

Анализ цен предложения в районе расположения объекта оценки			
Наименование	максимальное	минимальное	среднее
Стоимость 1 кв. м, тыс. руб.	40,5	25,0	33,3
Площадь выставленных на продажу квартир, кв. м	64,0	40,0	47,5
количество предложений, шт	19		

Стоимость квадратного метра зависит от следующих факторов:

- материал стен и основных конструкций,
- категория жилья,
- уровень отделки,
- местоположение и инфраструктура,
- автостоянки и парковки,
- прочее.

10. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА. ВЫБОР ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки состоит из следующих этапов (в соответствии с п.23 ФСО №1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление Отчета об оценке.

10.2. Принципиальные подходы к оценке недвижимого имущества

При определении стоимости объекта недвижимости в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода (Раздел III ФСО-1):

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **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.
- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Использование всех вышеназванных подходов к оценке приводит к получению нескольких, как правило, различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов исходя из того, какой метод (или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту и используемой информации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

10.2.1. Затратный подход

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта недвижимости, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту недвижимости.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
определить затраты на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;
определить величину накопленного износа;
вычесть величину износа из суммарных затрат на замещение объекта оценки определить затраты на замещение (воспроизводство) объекта оценки с учетом износа;
к полученной величине затрат на замещение с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Износ и устаревание. Под износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических (износ), функциональных и внешних (устаревание) факторов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Вызвано несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и /или стоимости. В противном случае устаревание считается неустрашимым.

Экономическое (внешнее) устаревание определяет уменьшение полезности объекта в результате действия внешних факторов, к каким относятся изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменениям рыночных условий, изменениями финансовых, законодательных и других условий внешнего характера, в том числе политической и экономической нестабильности.

Совокупный накопленный износ объекта оценки определяется по формуле:

$$I_n = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функ}}) * (1 - I_{\text{внешн}}) \quad (1)$$

10.2.2. Сравнительный подход

Подход по сопоставимым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они приносят. Он базируется на принципе, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Сравнительный подход включает в себя следующие этапы:

- выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка, подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- выбор параметров сравнения;
- внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой оцениваемый объект отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены корректировки, с тем, чтобы определить за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект;
- согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

10.2.3. Доходный подход

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе своей оставшейся экономической жизни в стоимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Анализ рынков нежилой недвижимости российских городов показывает, что их развитие начинается в основном с рынка аренды. Этот рынок в отличие от рынка продаж является наиболее динамичным и открытым и богатым с информационной точки зрения. Доходы от аренды являются основой для применения доходных методов оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки в данном подходе:

- Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная от даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для объектов-аналогов;
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход;
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода;
- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта методом прямой капитализации или методом дисконтированного денежного потока.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в стоимость с учетом риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования дохода. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Метод капитализации рекомендуется использовать, если:

- потоки доходов стабильны и представляют собой значительную положительную величину;
- объект оценки не требует реконструкции.

10.3. Выбор и обоснование применяемых подходов и методов оценки

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование нескольких из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать один – сравнительный. Ниже приводится обоснование данного решения.

С точки зрения затратного подхода за продаваемый объект недвижимости нецелесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки.

С позиций доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется возможностями инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

С точки зрения сравнительного подхода рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего той же полезностью.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости позиции каждого из подходов к оценке должны оказывать постоянное, устойчивое и значительное влияние на мотивацию потенциального покупателя объекта недвижимости, т.е. на величину стоимости объекта. Данная мотивация должна быть типичной для потенциального покупателя.

Стоимость, рассчитанная **затратным подходом**, ориентира рыночной стоимости квартиры в многоквартирном жилом доме не дает. Наоборот, практический опыт оценщиков по оценке квартир в г. Иркутск и Иркутской области показывает, что результат, рассчитанный затратным подходом, дает очень большую погрешность в вычислениях, т.к. при расчетах невозможно точно учесть долю стоимости участка земли, на котором расположен многоквартирный дом, в стоимости одной квартиры в этом доме, невозможно точно учесть стоимость площадей общего пользования (площадей лестниц и лестничных пролетов) в стоимости одной квартиры.

Принимая во внимание приведённые выше аргументы против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

По мнению Оценщика, первоначально следует применить **сравнительный подход**, который при развитом вторичном рынке жилья и системе хорошего информационного обеспечения даёт наиболее точные и объективные результаты при оценке рыночной стоимости типовых квартир в многоквартирных жилых домах.

В основе **доходного подхода** лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации

и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Учитывая то, что арендодатели квартир не принимают во внимание фактор окупаемости инвестиций и рыночных рисков, и, следовательно, не могут считаться инвесторами с рыночной мотивацией, по мнению Оценщика, использование доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки будет некорректно.



11. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

11.1. Оценка сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или предлагаются на продажу, в соответствии с наиболее эффективным использованием объекта оценки (п. 8.2 Отчета).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в настоящей работе выполнен с учетом ряда допущений и ограничений, в том числе:

- стоимость всех объектов-аналогов, перечисленных в табл. 11.1. отличается от стоимости объекта оценки только по ценообразующим характеристикам, указанным в табл. 11.3.

Отбор объектов-аналогов осуществлен путем аналитического исследования информации о продаже недвижимости по данным агентств недвижимости г. Тайшет, сайтов в Интернете: <http://realty.irk.ru>, www.sia.ru, <http://realtyvision.ru>, www.invest38.ru, www.avito.ru и др

В результате исследования выявлено несколько аналогов, основные характеристики которых представлены в табл. 11.1.

Таблица 11.1.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ В СРАВНЕНИИ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	---	https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/3-k-kvartira-58-m-55-et.-1784802468	https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/3-k-kvartira-63-m-45-et.-981837485	https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k-kvartira-51.7-m-35-et.-177328988	https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k-kvartira-48-m-25-et.-966015096
Продавец		Елена, тел. 89149519002	ксандр, тел. 89834153660	АН "Сибирский дом", Татьяна, тел. 89041161053	Светлана Николаевна, тел. 89149224122
Описание	3-комнатная квартира на 5 этаже 5-этажного дома	3-комнатная квартира на 5 этаже 5-этажного дома	3-комнатная квартира на 4 этаже 5-этажного дома	2-комнатная квартира на 3 этаже 5-этажного дома	2-комнатная квартира на 2 этаже 5-этажного дома
Общая площадь, кв.м.	56,10	58,0	63,0	51,7	48,0
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	панель	панель	панель	панель	панель
Этажность дома	5	5	5	5	5
Этаж	5	5	4	3	2
Балкон	есть	есть	есть	есть	есть
Класс качества	бюджетный	современный	бюджетный	бюджетный	современный
Местоположение	г. Тайшет, ул. Транспортная, д. 21, кв. 58	г. Тайшет, ул. Терешковой	г. Тайшет, мкр. Мясникова	г. Тайшет, мкр. Мясникова	г. Тайшет, ул. Транспортная, 33
Подробная информация по местоположению	в жилом массиве	в жилом массиве	в жилом массиве	в жилом массиве	в жилом массиве
Дата	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения/продажи, руб.	---	2 400 000	2 500 000	1 850 000	2 000 000
Цена 1 кв.м, руб.	---	41 379	39 683	35 783	41 667



После изучения каждого из объектов, выбранных в качестве аналогов, Оценщик вынужден признать существование различий между аналогами и оцениваемым объектом, поэтому там, где это необходимо, внесены корректировки, учитывающие степень этих отличий.

Описание применяемых корректировок

1. Корректировка на цену предложения. Предполагается, что объект оценки условно реализован, а объекты-аналоги - не реализованы. В результате контактов с продавцами установлено, что в отношении аналогов возможен торг. В не зависимости от того продается квартира через агентство недвижимости или самостоятельно собственником, так или иначе продавцу и покупателю квартиры для грамотного оформления и безопасности сделки, необходимы услуги профессионалов, цена предложения изначально включает в себя сумму этих затрат. Рынок недвижимости в городе Тайшет является неактивным, так как покупательская способность потенциальных приобретателей недвижимости невысока. Расчет корректировки произведен по «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», под редакцией Лейфер Л.А., стр. 265, табл. 197. Величина корректировки на цену предложения (торг) - понижающая, исходя из реальных скидок на рынке недвижимости (-5,0%).

Таблица 210

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	9,9%	6,4%	13,5%
2. Массовое жилье советской постройки	8,8%	5,6%	12,0%
3. Массовое современное жилье	7,6%	4,8%	10,4%
4. Жилье повышенной комфортности	9,3%	5,7%	13,0%

2. Корректировка на масштаб (общую площадь) объекта. Учитывает различие в размерах оцениваемого объекта и аналогов-объектов и определяется исходя из допущения о том, что удельная стоимость 1 кв.м. общей площади помещений меньших размеров, как правило (что следует из анализа рынка недвижимости г. Иркутск, Иркутской области и других регионов РФ), выше, чем удельная стоимость 1 кв.м. общей площади аналогичных помещений, отличающихся существенно большими размерами. Расчет корректировки производится по «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», под редакцией Лейфер Л.А., стр. 196, табл. 116.

Матрицы коэффициентов

Таблица 115

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 116

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют примерно одинаковую площадь, поэтому корректировка не применяется.

3. Корректировка на состояние (износ). Износ объекта оценки принят по данным технического паспорта и осмотра, также как и процент износа объектов-аналогов определялся на основе оценки их технического состояния (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное, аварийное) по следующей шкале:

Таблица 11.2.

ШКАЛА ОЦЕНКИ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ		
Физический износ, %	Оценка тех. состояния	Общая характеристика технического состояния
0—20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21—40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41—60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61—80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих — весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81—100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

К цене аналогов объектов вносятся соответствующие корректировки на процент износа. Расчет данной корректировки осуществляется по формуле:

$$\text{Корректировка} = (100\% - \text{Иоц}) / (100\% - \text{Иоа}), \quad (4)$$

где: **Иоц** – износ объекта оценки, %,

Иоа – износ объекта-аналога, %.

Объект оценки и объекты-аналоги примерно того же года постройки, состояние удовлетворительное. Корректировка не требуется.

4. Корректировка на тип отделки. Объект оценки имеет отделки «бюджетный» (принимается условно). В случае отличия объектов-аналогов от объекта оценки по этому признаку, в цены объектов-аналогов вносятся корректировки. Объекты-аналоги №№2,3 также имеют тип отделки «бюджетный» (табл. 150, стр. 228-229), поэтому корректировка не применяется. Объекты-аналоги №№1,4 имеют тип ремонта «современный», поэтому применяется абсолютная поправка в стоимостном выражении – 2771 руб./кв.м. Расчет корректировки производится по «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», под редакцией Лейфер Л.А., стр. 235, табл. 154.

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконо-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, газогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы

Тип отделки	Характеристика
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

5. Корректировка на наличие/отсутствие балкона. В случае отличия объектов-аналогов от объекта оценки на наличие/отсутствие балкона, в цены объектов-аналогов вносятся корректировки, так как квартиры с балконом имеют большую коммерческую привлекательность. Оцениваемый объект имеет балкон, как и объекты-аналоги, поэтому корректировка не требуется. При необходимости расчет корректировки производится по «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», под редакцией Лейфер Л.А., стр. 214, табл. 139.

Таблица 139

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

6. Корректировка на этаж. В случае отличия объектов-аналогов от объекта оценки на расположение на этаже, в цены объектов-аналогов вносятся корректировки, так как коммерческая привлекательность объектов, расположенных на средних этажах выше, чем объектов недвижимости, на крайних. Оцениваемый объект находится на крайнем этаже (5/5), как и объект-аналог №1, поэтому корректировка не применяется. Аналог

№№2,3,4 находятся на среднем этаже, применяется понижающая корректировка 5%. Расчет корректировки производится по «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», под редакцией Лейфер Л.А., стр. 205, табл. 123.

Таблица 123

Иркутск		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,93	0,98
	средний этаж	1,08	1,00	1,05
	последний этаж	1,02	0,95	1,00

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в табл. 11.3.

Стоимость 1 кв.м объекта оценки определена как средневзвешенная величина стоимости 1 кв. м объектов аналогов. Расчет удельных весов приведен в табл. 11.4.

Таблица 11.3

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	---	2 400 000	2 500 000	1 850 000	2 000 000
Общая площадь, кв.м.	56,1	58,0	63,0	51,7	48,0
Цена за единицу общей площади, руб.	---	41 379	39 683	35 783	41 667
Необходимые поправки и корректировки					
Цена предложения	---	Да	Да	Да	Да
Поправка на цену предложения (торг)	---	-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	---	37 738	36 191	32 634	38 000
Местоположение	г. Тайшет, ул. Транспортная, д. 21, кв. 58	г. Тайшет, ул. Терешковой	г. Тайшет, мкр. Мясникова	г. Тайшет, мкр. Мясникова	г. Тайшет, ул. Транспортная, 33
Экспертная оценка	---	равное	равное	равное	равное
Поправка на местоположение	---	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	---	37 738	36 191	32 634	38 000
Этаж	5	5	4	3	2
Поправка на этаж	---	0,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	---	37 738	34 381	31 002	36 100
Материал стен	панель	панель	панель	панель	панель
Поправка на материал стен, %	---	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	---	37 738	34 381	31 002	36 100
Масштаб (общая площадь), кв.м.	56,1	58,0	63,0	51,7	48,0
Поправка на масштаб (общую площадь)	---	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	---	37 738	34 381	31 002	36 100
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на состояние	---	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	---	37 738	34 381	31 002	36 100
Тип ремонта	бюджетный	современный	бюджетный	бюджетный	современный
Поправка на тип	---	-2771	0	0	-2771



ремонта, %					
Скорректированная цена, руб./кв.м.	---	34 967	34 381	31 002	33 329
Балкон	есть	есть	есть	есть	есть
Поправка на наличие балкона	---	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	---	34 967	34 381	31 002	33 329
Удельный вес	---	0,273	0,273	0,273	0,182
Взвешенное	---	9 546	9 386	8 464	6 066
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб./кв.м.	33 429	---	---	---	---
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	1 875 343	---	---	---	---
То же, округленно, руб.	1 875 000	---	---	---	---

Таблица 11.4

РАСЧЕТ УДЕЛЬНЫХ ВЕСОВ

Наименование факторов	Сумма	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
близость по местоположению	---	1	1	1	1
близость по этажу	---	1	0	0	0
близость по материалу стен	---	1	1	1	1
близость по масштабу	---	1	1	1	1
близость по состоянию	---	1	1	1	1
близость по классу качества	---	0	1	1	0
близость по наличию балкона	---	1	1	1	0
Сумма весов	22	6	6	6	4
Удельный вес	1,001	0,273	0,273	0,273	0,182



Для контроля достоверности полученного результата, полученного сравнительным подходом, Оценщиком рассчитывается ошибка метода и доверительный интервал.

Выборочная средняя квадратичная ошибка (ошибка метода) - S_A оценена по следующей формуле:

$$S_A = t_s \times (A_i^k - A) / \sqrt{n \times (n - 1)},$$

где: t_s - критерий Стьюдента (принимается для доверительной вероятности 95%);

n - число объектов-аналогов;

A_i^k - скорректированная цена каждого объекта-аналога;

A - среднее арифметическое значение скорректированных цен объектов-аналогов.

Предельная ошибка интервального оценивания полученного результата - *предельная погрешность по набору скорректированных цен объектов-аналогов (в процентах от результата – от средней), по распределению Стьюдента не более 30% при уровне доверия 95%.*

Таблица 11.5

РАСЧЕТ ПРЕДЕЛЬНОЙ ОШИБКИ МЕТОДА

Доверительная вероятность/число аналогов	95%	1	2	3	4
Коэффициент Стьюдента для числа аналогов			12,7062	4,3027	3,1824
Число аналогов		4			
Выбранный коэффициент Стьюдента		3,18			
Ошибка метода		2781	8,3%		
Доверительный интервал					
Нижняя граница	руб.	30 648			
Верхняя граница	руб.	36 210			

В результате проведенных расчетов по анализу правильности выбора сопоставимых аналогов ошибка метода составила 8,3%, что соответствует допустимому значению отклонения и свидетельствует о высокой точности расчетов.

Вывод:

Величина рыночной стоимости объекта оценки:

Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 56,1 кв.м., этаж №5,

адрес: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58,

кадастровый номер: 38:29:010802:132,

на дату оценки 12 июля 2019 года,

полученная с использованием сравнительного подхода, составляет:

1 875 343

(один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч триста сорок три) рубля.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете для оцениваемого объекта определена единственная стоимостная оценка, исходя из всеобъемлющего анализа данных, полученных при их исследовании.

Оценщик провёл проверки и уточнение полученной информации, проводя интервью с продавцами недвижимости, обсуждал с ними конкретные цифры. Следуя Стандартам оценки, при выполнении настоящего Отчёта Оценщик добросовестно собрал и проанализировал текущую и ретроспективную информацию на рынке недвижимости. Информация для сравнительного анализа собрана Оценщиком с использованием собственного аналитического опыта, результатов работ по оценке аналогичных объектов, интервью с риэлторами, работающими на рассматриваемом сегменте рынка недвижимого имущества.

Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта приведен в табл. 12.1.

Таблица 12.1

Подход оценки	Полученный результат, рублей	Удельный вес
Затратный	Не применялся	---
Сравнительный	1 875 343 (один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч триста сорок три)	1,00
Доходный	Не применялся	---
Рыночная стоимость объекта (округленно)	1 875 000 (один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч)	---

Вывод:

Величина рыночной стоимости объекта оценки:

**Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 56,1 кв.м., этаж №5,
адрес: Иркутская область, город Тайшет, улица Транспортная, дом 21, квартира 58,
кадастровый номер: 38:29:010802:132,
на дату оценки 12 июля 2019 года, составляет (округленно):
1 875 000
(один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч) рублей.**

Оценщик 1 категории

А.Б. Латышев

Начальник отдела оценки
ООО «Эксперт-оценка»

А.Б. Латышев

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный закон РФ № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Федеральный закон РФ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
7. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Федеральный стандарт оценки "Оценка для целей залога (ФСО №9)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
9. Международные стандарты оценки. (МСО-2005) // Москва 2005г.
10. «Свод стандартов и правил РОО 2015».
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р.
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 496 с. : ил.
13. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 208 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»).
14. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
15. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.
16. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ».Издательство «ЭКМОС», 2000г.–352с.
17. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон.
18. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – М.: «Питер», 2001г. – 334с.
19. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, - М.: 1990.
20. Кузьминых В.Н. Оценка технического состояния объектов недвижимости: Учебно-практическое пособие. Новосибирск: Издательское агентство НПО «Сибинтел», 2004 г.
21. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003г.
22. Сайт Интернет: <http://www.appraiser.ru..>

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12 июля 2019г. № КУВИ-001/2019-16697579			
Кадастровый номер:	38:29:010802:132		
Номер кадастрового квартала:	38:29:010802		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 59А; Кадастровый номер 38:29:000000:0:8/2		
Адрес:	Иркутская область, г. Тайшет, ул. Транспортная, д. 21, кв. 58		
Площадь, м²:	56.1		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	877411.29		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	38:29:010802:85		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12 июля 2019г. № КУВИ-001/2019-16697579			
Кадастровый номер:		38:29:010802:132	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12 июля 2019г. № КУВИ-001/2019-16697579			
Кадастровый номер:		38:29:010802:132	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Лавринович Олег Викторович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38-38-10/012/2012-453 05.07.2012 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		21.08.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		38-38-10/008/2012-549
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.08.2012 по 09.08.2017 с 21.08.2012 по 09.08.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 2413165-20383-1/2, Выдан 09.08.2012
4	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



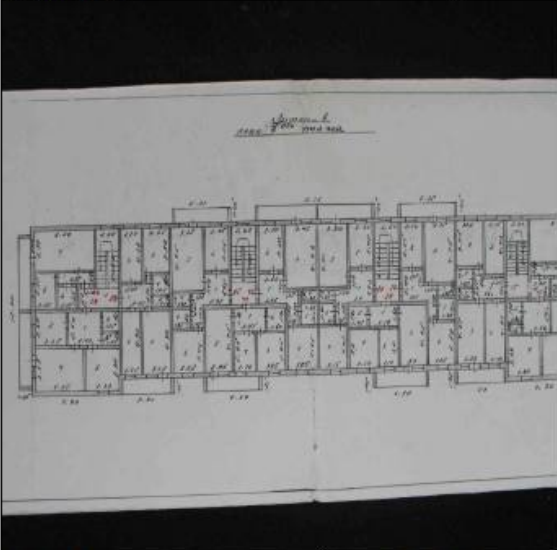
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12 июля 2019г. № КУВИ-001/2019-16697579			
Кадастровый номер:		38:29:010802:132	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

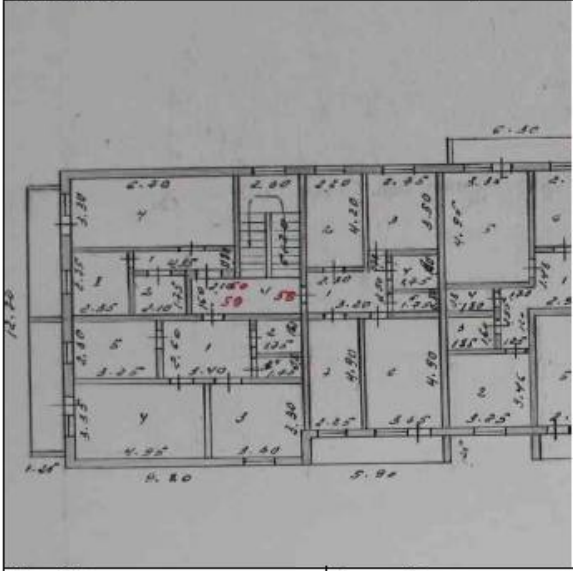
М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12 июля 2019г. № КУВИ-001/2019-16697579			
Кадастровый номер:		38:29:010802:132	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
38:29:010802:132		5	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8. 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12 июля 2019г. № КУВИ-001/2019-16697579			
Кадастровый номер:		38.29.010802.132	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
38.29.010802.132		5	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.





ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ





https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/3-k_kvartira_58_m_55_et_1784802468

год постройки: ... Дом по адресу: ... НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ Районы Братска 3-к квартира, 58 м² Коттедж 300 м² Новая кладка

← → ↻ https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/3-k_kvartira_58_m_55_et_1784802468 🔍 ☆ ⋮

Приложения Рамблер - Поиск в... Рамблер — медий... Банк-Оценщик До... ТТК Файлообменник... dmitry-ulyay-mozg...

3-к квартира, 58 м², 5/5 эт. 2 400 000 ₽

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку Размещено 12 июля в 10:50



8 914 951-90-02

Написать сообщение

Елена
Агентство
На Авито с мая 2016
Завершено 92 объявления

14 объявлений пользователя

№ 1784802468, 379 (+1)



Здоровье вернуть не сложно, если это больница Рамбам
Государственный медицинский и научный центр "Рамбам" в Израиле

год постройки: ... Дом по адресу: ... НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ Районы Братска 3-к квартира, 58 м² Коттедж 300 м² Новая кладка

← → ↻ https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/3-k_kvartira_58_m_55_et_1784802468 🔍 ☆ ⋮

Приложения Рамблер - Поиск в... Рамблер — медий... Банк-Оценщик До... ТТК Файлообменник... dmitry-ulyay-mozg...

3-к квартира, 58 м², 5/5 эт. 2 400 000 ₽ Елена 8 914 951-90-02 Написать сообщение

Этаж: 5 Количество комнат: 3-комнатные
Этажей в доме: 5 Общая площадь: 58 м²
Тип дома: панельный

Адрес: Иркутская область, Тайшет, улица Терешковой Скрыть карту



В квартире сделан качественный ремонт квартира теплая окна и балкон ПВХ не угловая

ОБРАТИТЕСЬ К НАМ
Есть предложение: Досудителюсь с экраном

Видеос: Директ
Проектирование на заказ

Квартиры от застройщика – Иркутск
Прямая продажа квартир в новостройках: ЖК Центральный парк, ЖК Четыре солнца
[centr-park.ru](#)

Видеос: Директ
Калькулятор стоимости бассейна

https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_45_et_981837485

год постройки д... Дом по адресу г... НАСЕЛЕННЫЕ П... Районы Братска... 3-к квартира, 63 м... Коттедж 300 м² н... Новая вкладка

← → ↻ 🔍 https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_45_et_981837485 📍 ⭐ ⚙

Приложения 📱 рамблер - Поиск в... Рамблер — медий... Банк-Оценщик До... ТТК 📁 Файлообменник... divuy-yunuy-mozg...

на рекомендации **Vsizonline**

Все объявления в Тайшет / Недвижимость / Квартиры / Купить / 3-комнатные / Вторичка Назад Следующее →

3-к квартира, 63 м², 4/5 эт.

2 500 000 ₽

💚 Добавить в избранное 📌 Добавить заметку Размещено 17 июня в 18:41

Этаж: 4 Количество комнат: 3-комнатные
Этажей в доме: 5 Общая площадь: 63 м²
Тип дома: панельный

Адрес: Им Мясникова мкр [Посмотреть карту](#)

Продам или обменаю на однокомнатную с вашей доплатой

8 983 415-36-60

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Александр
Частное лицо
На Авито с февраля 2015

3 объявления пользователя

№ 981837485, 👁 3988 (+1)

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+ Telegram

Похваловаться

dyson v11
Эксклюзивно
в работе ЛИБРА*

https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_51.7_m_35_et_1777328988

год постройки д... Дом по адресу г... 2-к квартира, 51.7 м... Коттедж 300 м² н... Рамблер/новости... купить квартиру... Купить квартиру...

← → ↻ 🔍 https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_51.7_m_35_et_1777328988 📍 ⭐ ⚙

Приложения 📱 рамблер - Поиск в... Рамблер — медий... Банк-Оценщик До... ТТК 📁 Файлообменник... divuy-yunuy-mozg...

2-к квартира, 51.7 м², 3/5 эт.

1 850 000 ₽

💚 Добавить в избранное 📌 Добавить заметку Размещено 26 июня в 16:53

8 904 116-10-53

Сибирский дом
Агентство
На Авито с сентября 2014

Контактное лицо:
Татьяна

№ 1777328988, 👁 332 (+1)

PALMIRA ESTATE

Апартаменты
с видом на море!

Avito

год постройки д... Дом по адресу г... 2-к квартира, 51.7 м², 3/5 эт. 1 850 000 Р

https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_51.7_m_35_et_1777328988

Приложения | рамблер - Поиск в... | Рамблер — медий... | Банк-Оценщик: До... | ТТК | Файлообменник... | dmtuj-yuluj-mozg...

Татьяна 8 904 116-10-53




Этаж: 3
Этажей в доме: 5
Тип дома: панельный
Количество комнат: 2-комнатные

Общая площадь: 51.7 м²
Жилая площадь: 38 м²
Площадь кухни: 7 м²

Адрес: Иркутская область, Тайшет, микрорайон имени Мясникова
[Посмотреть карту](#)

Продается квартира, окна ПВХ, балкон утеплен, остекление ПВХ, хорошая косметика.

[В](#) [O](#) [f](#) [t](#) [g](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Апартаменты с видом на море!

Калькулятор стоимости бассейна

Рассчитайте стоимость бассейна онлайн. Удобный калькулятор. Кликните!

[vmlx.ru](#)

https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_25_et_966015096

год постройки д... Дом по адресу г... 2-к квартира, 48 м², 2/5 эт. 2 000 000 Р

https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_25_et_966015096

Приложения | рамблер - Поиск в... | Рамблер — медий... | Банк-Оценщик: До... | ТТК | Файлообменник... | dmtuj-yuluj-mozg...

Добавить в избранное | Добавить заметку | Размещено 20 июня в 12:52

8 914 922-41-22

Светлана Николаевна
Частное лицо
На Авито с февраля 2018

№ 966015096, 1019 (+2)




СUNLIGHT
ГРАНДИОЗНАЯ
РАСПРОДАЖА!

ВЫНОСИ
до 70%
ВСЕ!

год постройки: 2018 | Дом по адресу: г. Тушино | 2-к квартира, 48 м² | Коттедж 300 м² | Рамблер/новости | Купить квартиру | Купить квартиру | +

← → ↻ https://www.avito.ru/tayshet/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_25_et_966015096 🔍 ☆ ⋮

Приложения | Рамблер - Поиск в... | Рамблер — медий... | Банк-Оценщик: До... | ТТК | Файлообменник... | divuj-uzhuj-mozh...

2-к квартира, 48 м², 2/5 эт. 2 000 000 ₽ | Светлана Николаевна 8 914 922-41-22

Этаж: 2 | Количество комнат: 2-комнатные
Этажей в доме: 5 | Общая площадь: 48 м²
Тип дома: панельный

Адрес: ул Транспортная 33 [Скрыть карту](#)



Продается квартира по улице Транспортная дом 33. Квартира двух комнатная, комнаты раздельные. Подходит любая форма расчета. Квартира продается с мебелью и всей бытовой техникой.

ЖК «ТУШИНО-2018»
ТОП-3 продаваемых новостроек.
Подземный паркинг. От 7,2 млн руб.
Звоните!
tushino2018.ru

Квартиры от застройщика – Иркутск
Прямая продажа квартир в новостройках:
ЖК Центральный парк, ЖК Четыре солнца
centr-park.ru

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ







ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Латышев Андрей Борисович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2513 № 837990, выдан 03.07.2013г.

Отделом УФМС России по Иркутской области в Правобережном округе гор. Иркутска

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » июля 2007г., регистрационный № 000363

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 28 » июля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021603 *





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003267-1 « 09 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Латышеву Андрею Борисовичу**

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

от « 09 » февраля 20 18 г. № 47

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » февраля 20 21 г.

АО «Сбербанк России», ИНН 7707083893, ОГРН 1047700078389, ОГРП 1047700078389, ОГРП 1047700078389, ОГРП 1047700078389

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Латышев Андрей Борисович Паспортные данные: 2513, 837990, Выдан отделом УФМС России по Иркутской области в Правобережном округе гор. Иркутска Адрес регистрации: г. Иркутск, пер. Пионерский, 3, кв.35
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Филиал СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области Россия, Иркутск, ул. Российская, д.12
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» июня 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 12 600 (Двадцать тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 30.06.2019г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА: СТРАХОВАТЕЛЬ: Латышев Андрей Борисович От Страхователя:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика: Начальник отдела страхования ответственности Филиала СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области на основании Доверенности №6653239-600/19 от 14.02.2019 г. Тимошенко С.А./

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-233-072103/18

«17» октября 2018г.

г. Иркутск

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-оценка»**
664003, Иркутская область г. Иркутск, ул. Красноармейская, 7, оф. 1
ИНН 3808203783
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области, Россия, Иркутск, ул. Российская, д. 12
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «30» октября 2018 года по «29» октября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п. 8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей**.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п. 8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **34 500 (Тридцать четыре тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» октября 2018 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п. 5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «30» октября 2010 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

Страхователь

Страховщик

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Эксперт-оценка»

От Страхователя:
Генеральный директор
На основании Устава


Лавин А.В. /

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Начальник отдела страхования ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области
На основании Доверенности №5942154-600/18 от 24.01.2018 г.


Тимошенко С.А. /