



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 27-О/2018

от 24 сентября 2018 года

**справедливой стоимости права собственности на
жилой дом общей площадью 282,9 кв. м. и
земельный участок площадью 1 870 кв. м.,
расположенные по адресу:
Томская область, г. Томск, с. Дзержинское,
улица Новая, д. 21**

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 21 сентября 2018 года

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. (905) 500-99-71,

e-mail: fom@cfc-rus.com

И.О. Генерального директора
ООО УК «Надежное управление»
Г-ну Карабанову В.Н.

Уважаемый Владислав Николаевич!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № № 19-Р2/37-18 от 10.09.2018 г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», на жилой дом общей площадью 282,9 кв. м. и земельный участок, площадью 1 870 кв. м., расположенные по адресу: Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, Новая улица, д. 21.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 21 сентября 2018 г.

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

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор



Фомичев Г.А.

24.09.2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	- 4 -
1. ВВЕДЕНИЕ	- 5 -
1.1. Основание для оценки	- 5 -
1.2. Заказчик	- 5 -
1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	- 5 -
1.4. Объект оценки	- 5 -
1.5. Дата оценки объекта оценки	- 6 -
1.6. Дата осмотра объекта оценки	- 6 -
1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке	- 6 -
1.8. Применяемые стандарты оценки	- 6 -
1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки	- 6 -
1.10. Основные принципы проведения работ	- 7 -
1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения	- 7 -
1.12. Цель оценки	- 8 -
1.13. Задание на оценку	- 8 -
1.14. Вид определяемой стоимости	- 9 -
1.15. Этапы проведения оценки	- 10 -
1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком	- 10 -
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 11 -
ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ТОМСКЕ ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2018.....	- 13 -
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	- 15 -
3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА ТОМСКА	- 15 -
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 15 -
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 17 -
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ.....	- 18 -
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	- 18 -
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	- 20 -
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	- 21 -
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА....	- 23 -
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	- 23 -
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	37
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	44
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	45
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	46
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ	46
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	47
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	47
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	47
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	47
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	47
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА.....	48
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ.....	48
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	48
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	49
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	50
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	51
11.1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	51
11.2. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	52
11.3. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	61
11.4. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	76

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на земельный участок , расположенный по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один) , площадью 1 870,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:21:0102002:0155, на жилой дом (пристрой) , расположенный по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21 (Двадцать один) , назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 (Двести восемьдесят два и 9/10) кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или <u>условный</u>) номер 70-70-01/084/2007-332
Адрес	Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности (право общей долевой собственности) на оцениваемый объект. Право общей долевой собственности на объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Право подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права от 26 февраля 2010 г. серии 70 АБ № 431898 и Свидетельством о государственной регистрации права от 26 февраля 2010 г. серии 70 АБ № 431899
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	4 426 915 (Четыре миллиона четыреста двадцать шесть тысяч девятьсот пятнадцать) рублей.
Сравнительный подход	4 567 793 (Четыре миллиона пятьсот шестьдесят семь тысяч семьсот девяносто три) рублей.
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки (без НДС) по состоянию на 21 сентября 2018 года.	4 503 000 (Четыре миллиона пятьсот три тысячи) рубля, в том числе: - на жилой дом, общей площадью 282,9 кв. м. – 3 079 000 (Три миллиона семьдесят девять тысяч) рублей; - на земельный участок, площадью 1 870 кв. м. – 1 424 000 (Один миллион четыреста двадцать четыре тысячи) рублей.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик

Гурьянова Е.В.



Дата составления Отчета об оценке – 24 сентября 2018 года

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основание для оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложение № № 19-Р2/37-18 от 10.09.2018 г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2».

1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
ИНН / КПП 7723625776 / 772501001

Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом. VI
р/с 40701 810 2 2021 0000003
в ПАО «МТС-Банк»
к/с 301018106000000000232
БИК 044525232

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

Фамилия, имя, отчество оценщика
Гурьянова Елена Владимировна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Гурьянова Елена Владимировна, является действительным членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет». рег. № 2323 от 30.12.2016г.
Сведения о квалификации оценщика
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005767-1 от 16.03.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Гурьяновой Е.В. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, Пермский филиал САО «ВСК», место нахождения филиала: 614000, г. Пермь, ул. 25-го Октября, д. 18, тел. (342) 218-15-28. Пермский филиал САО «ВСК», место нахождения филиала: г. Москва, ул. Островная, д. 4, тел. (495) 727-44-44. Полис № 1700SB4001657 от 23.05.2017 года. Период страхования: с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г. Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Гурьяновой Е.В. – 4 года.
Степень участия в проекте
Гурьяновой Е.В. – оценщик
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на **земельный участок**, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один)**, площадью 1 870,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:21:0102002:0155, на **жилой дом (пристрой)**, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21 (Двадцать один)**, назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 (Двести восемьдесят два и 9/10) кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

21 сентября 2018

1.6. Дата осмотра объекта оценки

21 сентября 2018

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 27-О/2018 от 24 сентября 2018 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
- Стандарты и правила Ассоциации «СРОО «Экспертный Совет». Утверждены Решением Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный Совет». Протокол заседания Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на объект оценки. Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2»**, находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления **Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2»** зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-

94156228). Право подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серии 70 АБ № 431898 от 26 февраля 2010 г. и Свидетельством о государственной регистрации права серии 70 АБ № 431899 от 26 февраля 2010 г.

1.10. Основные принципы проведения работ

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

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

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов, предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;

- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия каких-либо обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу (дому и земельному участку). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на основании представленного Заказчиком Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки.
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при купле-продаже объектов жилой недвижимости и земельных участков.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на земельный участок , расположенный по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один) , площадью 1 870,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:21:0102002:0155, на жилой дом (пристрой) , расположенный по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21 , назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или <u>условный</u>) номер 70-70-01/084/2007-332
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	24 сентября 2018года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Гурьянова Елена Владимировна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или

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

1.14. Вид определяемой стоимости¹

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

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

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

¹ См. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

1.15. Этапы проведения оценки

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

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 26 февраля 2010 г. серии 70 АБ № 431898.
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 26 февраля 2010 г. серии 70 АБ № 431899.
3. Технический паспорт жилого дома.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Развитие экономики России в 2018 году. Прогнозы и мнения экспертов

Что же ждет Россию в 2017? Очередная волна кризиса или стабилизация ситуации? Аналитики зарубежных стран и российские не сходятся в своих мнениях. Чтобы попытаться дать оценку ситуации, попробуем проанализировать мнения обеих сторон.

Почему Россия не выходит из кризиса?

По запасам полезных ископаемых и прочим ресурсам Россию можно считать одной из самых богатых в мире стран. Но ситуация в экономике, сложившаяся на данный момент, неутешительна. Только за 2015 год по официальной статистике экономика упала на 3,7%. Специалисты считают, что главные проблемы заключаются в политической нестабильности в стране и во внедрении в прошлом реформ, которые были непродуманными и недальнорочными. Но окончательно подорвали экономику страны санкции стран ЕС. Что же обуславливает такой негативный сценарий развития экономики России?



Зависимость от сырья

Экономика страны очень сильно зависит от цен на нефть и газ. Президент неоднократно заявлял, что необходимо переместить акцент в сторону инновационной составляющей, но на деле это реализовать пока не удастся. Для того, чтобы сменить курс развития экономики на более благоприятный потребуются внушительные финансовые вложения и систематическая работа. В связи со сложившейся ситуацией, необходимых средств ожидать не приходится, как и самих революционных изменений в экономике.

Сложность поддержания статуса одного из мировых лидеров

Россия стремится громко заявить о себе и хочет, чтобы остальные страны относились с уважением к ней. Для укрепления своих позиций приходится тратить колоссальные деньги на оборонный комплекс страны. На армию ежегодно тратится почти 80 млрд долларов из бюджета страны. Такие затраты становятся все более ощутимые для бюджета и бьют по карманам обычных граждан.

Ситуация в производственной сфере

Закрытие фабрик и заводов в стране началось уже давно, и падение рубля не является причиной происходящему. Перспективы развитие сферы производства туманны, поскольку нынешние условия еще менее благоприятны для этого. Работодателям приходится придумывать различные альтернативы в виде сокращения рабочих дней в неделю, чтобы избежать массового увольнения кадров. В энергетической сфере тоже все не так гладко, как хотелось бы. А ведь без

энергии не сможет функционировать ни одна фабрика или завод. Ошибочной оказалась политика приватизации энергетического комплекса, в результате которого государство утратило над ним контроль. Новые владельцы энергоресурсов преследуют скорее свои интересы, нежели интересы нашего государства.

Покупательная способность населения снизилась

Реальные доходы населения постоянно уменьшаются из-за растущих цен, ухудшения условий кредитования, увеличивающейся инфляции. В результате этого объем производства товаров сократился, сфера услуг также пострадала и это все привело к общеэкономическому спаду

Ситуация на рынке кредитования

В условиях, когда зарплата не покрывает затраты населения на оплату коммунальных услуг и потребностей в продуктах, единственным выходом остается получение кредитных средств. Практически у каждого гражданина имеется открытый кредит в банке. Но с ростом цен их приходится открывать все больше и больше, а процентные ставки при этом только растут. Это приводит к условиям, которые оказываются для простых граждан просто непосильными. В итоге в данный момент происходит спад спроса на потребительские кредиты из-за слишком высоких процентных ставок.

Исследователи ВЦИОМ делают вывод, что почти 87% страны не считают сейчас подходящим временем для открытия кредитов.

Причины для этого следующие:

- произошедшие ужесточения правил кредитования, в результате чего большинство заемщиков могут объявить себя банкротами.
- снижение уровня доверия к банкам и всей системе в целом. В прессе и по телевидению часто проскакивают новости об очередном изъятии лицензии у какой-либо банковской организации. Из-за этого население перестает доверять свои средства для хранения в банке.
- очень высокие процентные ставки по кредитам.

Сейчас обсуждается новая политика Центробанка, в том числе новая поправка в закон о «Потребительском кредитовании». Существует возможность снижения доли Сбербанка в расчетах полной стоимости кредита, а это влечет за собой подорожание кредитов. В качестве примера, при заявленных 31,7% годовых по кредитам на сумму ниже 100000 рублей реальный процент составит 38%. Для кредитов на сумму более 300000 рублей реальная ставка составит 28,6% вместо обещанных 26,7%. После опроса россиян, проведенного ВЦИОМ, стало ясно, что почти половина населения считает, что лучше заработать деньги со счета в банке, нежели их туда вкладывать.

Каковы прогнозы относительно курса рубля?

Эксперты института экономической политики Егора Гайдара, РАНХиГС и Всероссийская академия внешней торговли Минэкономразвития сошлись во мнении, что на протяжении 2016 года следует ожидать только падения курса национальной валюты. Но в 2017 рубль должен укрепить свои позиции и стабилизироваться. В лучшем случае, цена одного доллара США составит 64,6 рублей, а более реальный прогноз – 69,4 рублей за 1 доллар США

Алексей Кудрин, некогда занимавший пост министра финансов страны, выдвигает свои предположения для экономики страны, считая, что санкции ЕС должны ослабнуть и в течение нескольких ближайших лет следует ожидать тенденции к росту экономики. По мнению американского инвестора, финансиста и миллиардера Джона Сороса, у России достаточно ресурсов для того, чтобы почти безболезненно пережить сложившуюся экономическую ситуацию и в скором будущем восстановить экономику.

Эксперты из Центра развития НИУ ВШЭ выдвинули и свои предположения. Каким будет сценарий развития экономики страны. Они считают, что во многом все будет зависеть от цен на нефть в будущем году. Очевидно, что при цене всего 50 долларов за баррель не стоит рассчитывать на позитивные сдвиги. Для условно-оптимистичного сценария развития

экономики России крайне необходима минимальная цена в 60 долларов за баррель «черного золота».

Холдинг Morgan Stanley из США, ранее дававший свои оценки относительно экономической ситуации в России и предполагавший, что в 2018 году рост ВВП в стране может составить 1,7%, сменил свое мнение на более негативное. Так по новым оценкам экспертов рост ВВП не превысит отметки в 0,9%. Вот такие неутешительные новости от аналитиков из США.

Однако, тот факт, что экономика страны сильно зависит от цен на сырьевые ресурсы (например, нефть), то этот факт теперь сыграет на руку России. Поскольку в ближайшем будущем все-таки предвидится, хоть и незначительный, рост цен на нефть, экономика РФ может относительно стабилизироваться и нормализоваться

Специалисты считают также, что рост инфляции должен сократиться, показатели которой могут составить 6,7%. Банк России считает, что в начале 2017 года инфляция составит 7%, а до начала 2018 снизится до 4%. Такие прогнозы говорят о некоторых позитивных продвижениях в экономической ситуации, но не предполагают каких-либо существенных позитивных сдвигов.

По мнению главы Министерства экономического развития Алексея Улюкаева, в 2018 году ситуация улучшится, немного возрастут инвестиции в основной капитал, но резких изменений к лучшему не произойдет.

В качестве подведения итогов, можно сказать, что экономическое развитие России находится на переходном этапе, миновав самый неблагоприятный участок пути. Прогнозируемый некоторыми пессимистично настроенными аналитиками дефолт не состоялся и не состоится. Теперь экономика будет подниматься вверх, хоть и очень плавно.

Процесс этот длительный и поэтому вряд ли придется говорить об существенном улучшении благосостояния спустя всего 1-2 года. Но самое главное то, что глобальных ухудшений не ожидается. Экономика страны будет постепенно адаптироваться к новым реалиям. В связи с чем уровень инфляции будет снижаться, рост ВВП и цен на нефть — увеличиваться. Поэтому. В целом можно сказать, что прогнозы аналитиков можно считать относительно позитивными. Медленно. Но уверенно экономика страны восстанавливается и набирает обороты.

Цены на недвижимость в Томске январь-июль 2018

За июль в Томской области сдано в эксплуатацию 12,6 тыс. кв. м жилья, подсчитали в Росстате. Из них 6,2 тыс. кв. м — площадь объектов ИЖС.

В январь — июле 2018 года регион ввел в строй 258,4 тыс. кв. м жилья, на четверть (26,3%) больше, чем годом ранее. При этом треть от объемов ввода в 2018 году — это дома, которые возвели частные застройщики. В этом году населением построено вдвое больше, чем в 2017-м.

Более половины сданного за 7 месяцев жилья находится в областном центре. В Томске построено 131,9 тыс. кв. м, на 45% больше показателя 2017 года (90,8 тыс. кв. м). Учитывая, что доля ИЖС составила только 26,8 тыс. «квадратов», это значит, что строительные компании региона в этом году работают более продуктивно.

На втором месте по вводу новостроек пригороды Томска. С января по июль в Томском районе строители сдали 97,8 тыс. кв. м жилья (81,66 тыс. — в 2017-м). Здесь доля частных домов заметно больше, чем в городе: 42,79 тыс. кв. м — дома, которые построили сами жители.

Источник: <https://tomsk.sibdom.ru/publication/news/2018-08/10910/>

Цены на недвижимость в Томске

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Квартиры	48 266	+0.37%	+0.49%	-3.68%	307

	руб. за кв.м.				
- Вторичка	47 974 руб. за кв.м.	-0.87%	-1.35%	-5.93%	236
- Новостройки	45 114 руб. за кв.м.	-5.33%	-0.69%	-2.56%	27
Дома	6 425 213 руб.	+6.34%	-0.59%	+17.98%	61
Земля	247 741 руб. за сотку	+2.15%	+38.59%	+20.33%	28
Офисы	50 826 руб. за кв.м.	+24.8%	+3.8%	-9.05%	12
Торговые площади	48 594 руб. за кв.м.	-1.82%	-6.92%	-17.56%	10

В августе 2018г. наблюдается снижение цены на недвижимость в Томске в среднем на 0,59% с начала года. Источник: <https://rosrealt.ru/tomsk/cena>

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание города Томска

Томск — административный центр одноимённой Томской области. Численность населения города - около 512,6 тысяч человек, с близлежащими поселениями - порядка 630 тысяч человек. Площадь города — 294,6 квадратных километров.



губернии.

С конца 1830-х годов население Томска быстро росло благодаря увеличению добычи золота в Сибири. Во время Великой Отечественной войны в было эвакуировано почти 30 предприятий, время объём промышленного производства в Томске утроился. В 1944 Томск стал областным центром. Томск — является важным центром науки, здесь применяются наукоемкие технологии, развита ИТ-индустрия, работают 11 научно-исследовательских институтов. В составе Томского научного центра СО РАМН — институты кардиологии, онкологии, фармакологии и генетики. В честь Томска был назван астероид 4931. В Томске сохранились многие памятники деревянного зодчества, созданные в конце 19 века. В 1970 году Томску был присвоен статус исторического города.

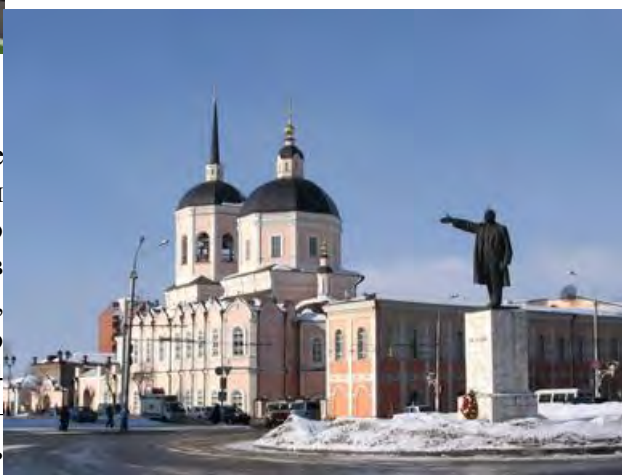
В городе работают областной и камерный драматические театры, театр юного зрителя, кукольный театр «Скоморох» и театр живых кукол «2Ку», большой и малый залы филармонии, дома культуры, спортивные и развлекательные сооружения. К другим достопримечательностям города можно отнести краеведческий и художественный музеи, несколько галерей, различные выставочные залы, старинный музей, посвященный деревянному зодчеству, исторический музей и планетарий.

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один)**, площадью 1 870,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:21:0102002:0155, на **жилой дом (пристрой)**, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21 (Двадцать**

25 марта 1604 года Борис Годунов послал казачьего и стрелецкого голову, чтобы те основали крепость на берегу реки Томи. Томский острог был основан на южном мысе Воскресенской горы. Датой рождения города считается 7 октября 1604 года, хотя День города отмечается 7 июня.

В 1782 году Томск получил статус областного города в Тобольском наместничестве. Когда появился Сибирский тракт, Томск приобрел статус центра торговли и в 1804 году стал важной частью



Томс
кой

город
за это
году

один), назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 (Двести восемьдесят два и 9/10) кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332.

Таблица 3.2.1. Описание дома

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	Местоположение	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, Новая улица, д. 21
2	Число этажей надземной части	2
	Число этажей подземной части	1
3	Общая площадь, кв. м.	282,9
	Жилая площадь, кв. м.	127,5
	Год постройки	2007
7	Материал стен	Кирпич
8	Сооружения инженерно-технического обеспечения	Водопровод, канализация, газоснабжение, внешнее электроснабжение, автономное теплоснабжение, наружное освещение
9	Земельный участок, кв. м.	1 870
10	Назначение земельного участка	Ведение личного подсобного хозяйства
11	Наличие обременения	Без обременений

Территория, на которой расположен объект оценки, представляет собой земельный участок, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один)**, площадью 1 870,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:21:0102002:0155. На участке расположен жилой 2 этажный кирпичный дом, общей площадью 282,90 кв. м.

В своей оценке эксперт исходил из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объекты. Обременения на оцениваемый участок не зарегистрированы.

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости. **Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ)** – это разумное, вероятное и разрешенное законом использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для оцениваемого объекта заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

- 1) участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
- 2) анализ земли с существующими улучшениями, т.е.
 - объект должен быть реконструирован;
 - объект должен использоваться по другому назначению;
 - продолжение текущего использования объекта.

С точки зрения финансовой осуществимости могут быть рассмотрены варианты использования помещений с разным функциональным назначением: офисное, торговое, помещение для проведения досуга. Все варианты предполагают инвестиции с последующим получением дохода.

Личный осмотр объекта оценки оценщиком показал, что оцениваемый объект на момент оценки находится в хорошем состоянии и используется в качестве жилого загородного дома с земельным участком.

Из-за конструктивных особенностей оцениваемого объекта, а так же, исходя из его местоположения, не представляется возможным его эффективное использование по другому назначению.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, является его использование в качестве жилого дома с земельным участком.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

Общая формула для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ($C_{18г}$):

$$C_{18г} = C_{\text{зем.уч.}} + (C_{\text{пвс}} - I_o), \text{ где:}$$

$C_{\text{зем.уч.}}$ – стоимость земельного участка;

$C_{\text{пвс}}$ – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

I_o – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

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

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

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

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

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

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

В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Коэффициент корректировки стоимости оцениваемых зданий относительно стоимости зданий-аналогов рассчитывается на основе методики информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ».

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

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

Износ имущества определяют на основании:

- его фактического состояния;
- или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Принято различать три вида износа:

- физический износ;
- функциональный (моральный) износ;
- внешний (экономический) износ.

По характеру состояния износ подразделяют на:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;
- оценка точности полученного результата.

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

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

- 1) Поправка на время совершения сделки;
- 2) Поправка на местоположение;
- 3) Поправка на качество;
- 4) Поправка на износ;
- 5) Поправка на размер.

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

Последовательность внесения поправок:

1. Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;
2. Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер;
3. Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;

4. Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки;
5. Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемое помещение.

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

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

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

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

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + K_{\text{л}} + K_{\text{р}} + K_{\text{у}}, \text{ где:}$$

I^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

$K_{\text{л}}$ – компенсация за низкую ликвидность;

$K_{\text{р}}$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$K_{\text{у}}$ – компенсация за управление инвестициями.

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

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

6.1. Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Подход к оценке объекта оценки с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта (или стоимости замещения) и определения его физического, технического состояния и функционального соответствия на дату оценки.

Текущая стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет износа. При этом в текущую стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая предпринимательской прибылью.

Стоимость воспроизводства – это стоимость создания точной копии объекта собственности. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

В данном отчете определяем восстановления.

Определение стоимости замещения здания.

В данном отчете стоимость восстановления определяется способом оценки на основе учетных данных о реальных затратах на создание и развитие оцениваемого объекта.

Расчеты производятся с использованием сборников «ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание пятое, переработанное и дополненное. В уровне цен на 01.01.2016г., для условий строительства в Московской области, Россия» издательства ООО «КО-ИНВЕСТ», «ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание пятое, переработанное и дополненное. В уровне цен на 01.01.2014г., для условий строительства в Московской области, Россия» издательства ООО «КО-ИНВЕСТ»

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004) с учетом непредвиденных работ и затрат.

Издание представляет собой Справочник, содержащий широкую номенклатуру жилых зданий, при строительстве которых были использованы современные технологии и материалы.

Качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества: Э (эконом), С (стандарт), Пр (Премиум)

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом

качества оцениваемого здания. Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса качества меняются в зависимости от функционального назначения здания. Описание признаков класса качества для зданий различного назначения, приводятся в таблицах, предшествующих стоимостным показателям, соответствующих разделов.

В базовую стоимость 1 единицы сравнения (м², м³, п.м., км.) по сборнику КО-ИНВЕСТ включены все общестроительные работы, а также внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства с учетом накладных расходов. Кроме того, в эту стоимость входят разного рода лимитированные затраты, как то: на временные здания и сооружения, удорожание работ в зимнее время, на вывоз мусора и содержание уличной полосы, на сдельно-премиальную оплату труда рабочих, на организованный набор рабочих, на содержание дирекции строящегося объекта и технического надзора, а также проектно-изыскательские работы.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от использования здания, его этажности, конструкции оцениваемого здания или сооружения, применяемых материалов для фундамента, стен, перекрытия, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 единицы сравнения оцениваемого строения должна приниматься равной стоимости 1 единицы сравнения строения по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Основная формула при расчете полной восстановительной стоимости при использовании сборника КО-ИНВЕСТ:

$$ПВС = УСП_{сб.} \times K_{рег-клим} \times K_{объем} \times K_{кор} \times V \times I_{пер} \times I$$

где:

- *ПВС* - полная восстановительная стоимость на дату оценки, руб.;
- *УСП_{сб.}* - удельный стоимостной показатель, (руб.) за 1 единицу сравнения в ценах, используемых в сборнике. (базисный стоимостной показатель, с учетом всех необходимых корректировок на отличия);
- *K_{объем}* – корректировка при наличии существенных отличий в объеме оцениваемого здания (сооружения) от аналога, представленного в сборнике.
- *K_{кор}* – коэффициент на отличия в архитектурно-конструктивных решениях (при наличии);
- *V* - количество единиц сравнения (м², м³, п.м., км., шт);
- *I_{пер}* - индексы пересчета стоимости строительства из цен представленных в сборниках в цены на дату оценки.

Также важно заметить, что в себестоимости проектов ОБЯЗАТЕЛЬНО необходимо учесть прибыль предпринимателя.

Определение стоимости строительства производится в следующем порядке:

1. Выбор объекта – аналога. По данным сборника КО-ИНВЕСТ подбирается объект – аналог, т.е. объект, наиболее похожий по основным характеристикам на объект оценки.
2. Вводятся поправки на отличия в объемно-планировочных решениях.
3. Водятся поправки на отличия в конструктивных решениях.
4. Водятся поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

Перечисленные корректирующие коэффициенты объединяются в 2 группы -
Первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м. общей площади

Вторая группа - поправочные коэффициенты к справочной стоимости

Корректирующие коэффициенты:

1. Поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м. общей площади:

- Поправка на различие в высоте этажа

высота этажа	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1
корректирующий коэффициент	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,039	1,052

высота этажа	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8
корректирующий коэффициент	1,065	1,078	1,091	1,104	1,117	1,130	1,143

высота этажа	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
корректирующий коэффициент	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208

- Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (ΔC_{oc}) с учетом цели оценки выражается в исключении или добавлении тех или других видов работ.
- Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обезводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты следует умножить на коэффициенты, приведенных ниже в таблице:

Расчетное давление на основание (МПа, кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты приведенные ниже в таблице:

Глубина заложения фундамента, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на устройство фундаментов следует применять понижающий коэффициент 0,8.

2. Поправочные коэффициенты к справочной стоимости всего здания

- Поправка на разницу в строительном объеме (м³) или общей площади здания (м²) между оцениваемым зданием и аналогом. Размер корректировки определяется как отношение строительного объема объекта оценки к строительному объему, предложенному в справочнике.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{сп}$	K_o	$S_o/S_{сп}$	K_o
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93

- Поправка на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности для которой рассчитаны стоимостные показатели в Справочнике КО ИНВЕСТ. Формула

расчета данного коэффициента: $K_{сейсм} = -\frac{\alpha_j}{\alpha_c}$, где

α_j и α_c - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности учтенной в Справочнике (6 баллов) и сейсмичности в j-ном районе расположения объекта оценки (7 баллов).

Сейсмичность в баллах	а
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

- Коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($K_{пз}$) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях. Этот коэффициент определяется по формуле:

$$K_{пз} = \frac{П_о}{П_{спр}},$$

где

$П_о$ – сложившийся в районе расположения объекта оценки соотношения между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль.

$П_{спр} = 1,15$ – усредненная величина доначислений, учтенное в разделах справочника.

Для расчетов принимается значение равное 1,00

- Регионально-климатический коэффициент позволяет учесть специфику Томской области при использовании данных по предложенной справочником стоимости здания для г.Москвы. Для Томской области значение выше обозначенного коэффициента составляет 1,09.

Источник: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/2225220/>

- Использование регионально-экономического коэффициента позволяет выйти на уровень стоимости здания в конкретном экономическом регионе. При существенном отличии стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. Значение данного коэффициента определяется в соответствии с Региональными коэффициентами стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации на 01.01.2016 года. (стр. 526-527 Сборника КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» М. 2016.)

Значение данного коэффициента определяется в соответствии с Региональными коэффициентами стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации на 01.01.2014 года. (стр. 566 Сборника КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» М. 2014.) Для Томской области -0,882.

Коэффициент изменения цен в строительстве ($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = \frac{И_о}{И_{спр}},$$

где:

Ио и Испр—индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (см. ежеквартальные информационно аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве»
Ио - индекс цен на дату оценки (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 августа 2018 г. № КЦ/2018-08ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на август 2018 года)= 13,215.

Источник: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71931852/>

И_{01.2016} – индекс цен на 1 января 2016 года (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. № КЦ/П2016-01ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на январь 2016 года", соответственно)=10,599руб.

$$K_{\text{инфл.}} = 13,215/10,599 = 1,247$$

- Корректировка на стадию готовности. Объектом оценки является заверченный строительством жилой дом, поэтому внесение данной корректировки не требуется.
- **Прибыль предпринимателя**

Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. В рамках данного отчета принимается прибыль предпринимателя равная 8,3 % (по данным расширенного интервала значений прибыли предпринимателя для неактивного рынка по коттеджам«Справочника оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома, под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 223).

Таблица 116

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Дачи	11,5%	7,6%	15,4%
2. Дома	12,6%	8,3%	16,9%
3. Таунхаусы	14,6%	10,0%	19,3%
4. Коттеджи	14,8%	10,2%	19,4%

Расчет стоимости жилого дома

Код объекта по Ко-Инвест		ЖЗ.02.003.1103 (стр. 256 Ко-Инвест 2016 "Жилые дома")
№	Наименование поправок и показателей	Жилой дом
1	справочный показатель стоимости здания (в уровне цен Московской области на 01.01.2016 года, руб./м2	13 705
2	первая группа поправок выраженная в руб./м2	
	на различие в высоте этажа	0
	прочие отличия	0
	на различие в конструктивных решениях:	0
	на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов, степени обводнения грунтов	0
	наружных стен	0
	Перегородок	0
	Полов	0
	заполнения проемов	0
	прочие отличия	0
	Отделки	0
	ИТОГО по первой группе поправок	0
3	вторая группа поправок к стоимости здания	
	на различие в строительном объеме здания	1
	на сейсмичность	1
	на величину прочих и непредвиденных затрат	1
	Регионально-климатический коэффициент	1,09
	Регионально-экономический коэффициент	0,882
	Коэффициент изменение цен после издания справочника	1,247
	Степень готовности	1,0000
	Прибыль строительной организации	1,083
	НДС	1,18
	Различие в высоте этажа	1
	ИТОГО : общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,532
4	Скорректированный показатель стоимости 1 м2/м3	20 994
	Общая площадь/объем, м2/м3	282
	Стоимость здания-объекта оценки на дату оценки, руб.	5 920 194

Оценка износа и устареваний.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценивании) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются его параметры, а так же их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных с жизнедеятельностью человека.

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и его морального устаревания.

Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценивание.

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

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов за время эксплуатации объекта оценки. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, поломке и прочих конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как **устранимым**, так и **неустранимым**. Неустранимый физический износ характеризуется старением конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен. Устранимый физический износ включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости вследствие неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для схожих целей.

В зависимости от физической возможности и экономической целесообразности устранения причин, вызвавших функциональное устаревание, его подразделяют на устранимый и неустранимый. Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, поскольку расчет последней, исходя из своего определения, заведомо исключает функциональное устаревание из рассмотрения.

Внешнее (экономическое) устаревание – вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов. Внешнее устаревание представляет собой обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов (для земельных участков), изменения окружающей инфраструктуры, изменения в законодательстве (например налоговом) и т.п.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- Капитализации потерь в арендной плате;
- Сравнительных продаж (парных продаж);
- Срока экономической жизни.

Определение физического износа

Для определения величины физического износа использован экспертный метод на основании внешнего осмотра и данных ВСН 53-86(р).

Расчет методом срока жизни: Фактический срок жизни / Нормативный срок жизни * 100 %.

$((2018-2007) / 100) * 100 = 11 \%$.

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном

эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания)

Поскольку индивидуальный жилой дом относится к объектам современной постройки, то функциональный износ у объекта отсутствует.

Определение внешнего устаревания

Внешне устаревание – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; транспортная доступность, условия рынка, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Под внешними условиями подразумеваются:

- экономическая ситуация в регионе;
- социальное положение в регионе;
- возможность перепрофилировки объекта;
- местонахождение объекта;
- окружение;
- инфраструктура;
- геофизическое состояние места (горы, равнина);
- подъездные пути;
- транспортные возможности региона;
- благоустроенность территории;
- наличие обременений, сервитутов, ограничений.

Расчет внешнего устаревания с учетом ряда факторов, влияющих на его величину, рассчитывается по формуле методом суммирования основных составляющих внешнего износа:

$$I_{\text{внеш}} = I_{\text{внеш}}^1 + I_{\text{внеш}}^2 + I_{\text{внеш}}^3 + I_{\text{внеш}}^4 + I_{\text{внеш}}^5 + I_{\text{внеш}}^6 + I_{\text{внеш}}^7 + I_{\text{внеш}}^8 + I_{\text{внеш}}^9 + I_{\text{внеш}}^{10} + I_{\text{внеш}}^{11}$$

где: $I_{\text{внеш}}$ – внешнее устаревание (%),

$I_{\text{внеш}}^1$ – экономическая ситуация в регионе (%), зависит прежде всего от экономической развитости региона в целом, стабильности и надежности экономической среды в регионе.

$I_{\text{внеш}}^2$ – социальное положение населения в регионе (%), зависит от таких факторов, как доходы населения, средний уровень зарплаты, безработица и т.д.

$I_{\text{внеш}}^3$ – возможность перепрофилирования объекта (%), зависит от физической возможности изменения назначения и использования объекта оценки.

$I_{\text{внеш}}^4$ – местонахождение объекта (%), зависит, прежде всего, от удаленности положения объекта оценки от центра города или от регионального центра.

$I_{\text{внеш}}^5$ – составляющая величина внешнего износа, учитывающая окружение объекта (%), в том числе: жилая, торговая, административная, производственная застройка, престижность расположения конкретного объекта в данном месте, наличие других подобных объектов, интенсивность людских и машинопотоков (экономическое местоположение);

$I_{\text{внеш}}^6$ – инфраструктура (%), зависит от количества и качества застройки района объектами недвижимости различного целевого назначения, их развитие.

$I_{\text{внеш}}^7$ – геофизическое состояние места, в котором расположен объект оценки (%), зависит от места, рельефа земли расположения объекта оценки (горы, равнина и т.д.);

$I_{\text{внеш}}^8$ – подъездные пути (%), зависит от количества подъездных дорог к объекту, а также их качества.

$I^9_{внеш}$ – транспортные возможности региона (%), зависит от количества и развития транспортных связей в регионе.

$I^{10}_{внеш}$ – благоустройство территории (%), зависит от наличия улучшений территории объекта оценки;

$I^{11}_{внеш}$ – наличие обременений, ограничений, сервитутов (по статическим данным).

Величины, составляющие внешнего устаревания, **рассчитываются экспертным методом** на основе собственного опыта и знаний; в результате действия того или иного фактора внешнее устаревание равно:

РАСЧЕТ ВНЕШНЕГО УСТАРЕВАНИЯ

Объект	$I^1_{внеш}$	$I^2_{внеш}$	$I^3_{внеш}$	$I^4_{внеш}$	$I^5_{внеш}$	$I^6_{внеш}$	$I^7_{внеш}$	$I^8_{внеш}$	$I^9_{внеш}$	$I^{10}_{внеш}$	$I^{11}_{внеш}$	$I_{внеш}$
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Индивидуальный жилой дом	5	5	0	5	5	10	0	0	3	10	0	43

В связи с выше изложенным, внешнее устаревание для жилого дома, по мнению оценщика равно 43%.

Общее накопленное устаревание – это совокупное значение физического износа, функционального и внешнего устаревания.

Накопленное устаревание можно рассчитать через коэффициент, учитывающий потерю стоимости от всех видов обесценивания по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{физ}) * (1 - K_{функц}) * (1 - K_{внеш}).$$

Расчет рыночной стоимости жилого дома с постройками

Вид износа	Жилой дом
Физический износ	11%
Функциональный износ	0,0%
Внешний износ	43%
Совокупный износ, %	49,3%

Расчет стоимости жилого дома с учетом накопленного устаревания с постройками

Название	Полная восстановительная стоимость, руб.	Совокупное устаревание	Стоимость затрат на замещение, руб.
жилой дом	5 920 194	49,3%	3 003 315
Полная восстановительная стоимость			3 003 315

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод сравнительного анализа продаж основан на сравнении объекта оценки с объектами аналогами. Ценообразующие характеристики объектов аналогов приводятся к ценообразующим характеристикам объекта оценки, путем внесения поправок в элементы сравнения.

При отборе аналогов оценщиком был проанализирован рынок продаж, а также рынок предложений о продаже незастроенных земельных участков, категории земли населенных пунктов. При этом особое внимание уделялось не только целевому использованию аналогов, но и также, размерам участков и прочим параметрам, значительно влияющим на стоимость.

На этапе сбора исходной информации были выявлены следующие данные о ценах предложения земельных участков (см. Таблицу 6.1.1.).

Таблица 6.1.1. Таблица характеристик аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.		890 000	800 000	1 200 000	650 000
Цена за 1 кв. м., руб.		989	889	1 200	684
Общая площадь, кв. м.	1 870	900	900	1 000	950
Условия финансирования	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж
Категория земель	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/165564122/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/176844625/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/187415229/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/186834469/

Обоснование вносимых поправок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки, то есть Оценщик как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики объекта оценки и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам Объекта оценки или не влияют существенно на стоимость объекта.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

- **Корректировка на состав права** - учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – право собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

- **Условия финансирования** - учитывая аналогичные условия финансирования у объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному фактору не проводилась.

- **Скидка на торг** - Данная корректировка учитывает изменение стоимости 1 кв. м. площади объекта в зависимости от условий его продажи. Поскольку в качестве цен объектов-аналогов использовались не цены продаж, а цены предложений, оценщики проводят корректировку (поправку) на возможность торга между продавцом и покупателем. Корректировка на торг земельного участка принята на основании

исследования Ассоциации СтатРиелт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1539-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2018-goda>

3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,99	0,92
---	--	------	------	------

По всем объектам сравнения произведена корректировка в размере «-14 %».

- **Корректировка на назначение** – объект оценки и объекты сравнения имеет разрешенное использование для ЛПХ и ИЖС, данные сопоставимы. Корректировка не производится.

- **Корректировка на местоположение** – Данная корректировка учитывает изменение стоимости 1 кв. м. площади объекта в зависимости от его местоположения (расположения в той или иной ценовой зоне). Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Корректирующие», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., стр. 51,55:

Классификация типовых территориальных зон		Таблица 10				
Типовые зоны в пределах региона		код				
Областной центр		I				
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		II				
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		III				
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		IV				
Прочие населенные пункты		V				

Матрицы коэффициентов		Таблица 13				
цены	аналог					
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,37	1,77	2,05
	II	0,81	1,00	1,11	1,43	1,66
	III	0,73	0,90	1,00	1,29	1,50
	IV	0,57	0,70	0,78	1,00	1,16
	V	0,49	0,60	0,67	0,86	1,00

Данные сопоставимы, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь – Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от объема (площади) отчуждаемой недвижимости. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньше площадь отчуждаемой недвижимости и наоборот, чем больше площадь – тем ниже стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости.

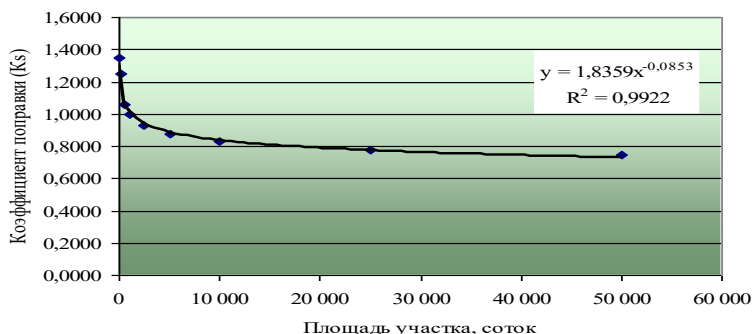
Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены от размера участка (А.Д. Власов «Проблемы кадастровой стоимости земельных участков в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации»). По мнению оценщика, к земельным участкам сельскохозяйственного назначения возможно применение вышеуказанной статьи, так как на них располагаются объекты недвижимости для сельхозпроизводства.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

Расчет корректировки на площадь:				
$K_s =$	1,8359	0,559761615	1,03	
$K_s =$	1,8359	0,559761615	1,03	
$K_s =$	1,8359	0,554753435	1,02	
Коц =	1,8359	0,557185975	1,02	
Аналог 1				0,94
Аналог 2				0,94
Аналог 3				0,95
Аналог 4				0,94

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График 1. Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки

S – площадь земельного участка, соток

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оА}}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{оо}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

- **Корректировка на наличие инженерных сетей** – данные сопоставимы, корректировка не требуется.

Принятие весов для аналогов было выполнено математическим способом расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент, и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1-n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1-n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1-n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)} \quad (2)$$

В Таблице 6.1.2. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 6.1.2. Таблица корректировок цен аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена за 1 кв. м., руб.	?	989	889	1 200	684
Поправка на торг	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	850	764	1 032	588
Условия финансирования	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж
Поправка на условия финансирования	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	850	764	1 032	588
Юридические права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
юридические права					
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	850	764	1 032	588
Местоположение	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское
Поправка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	850	764	1 032	588
Площадь участка, кв.м	0	989	889	1200	684
Поправка площадь участка	-	-6,44%	-6,44%	-5,48%	-5,95%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	796	715	975	553
Категория земли	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на разрешенное использование	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	796	715	975	553
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на наличие коммуникаций	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	796	715	975	553
Количество поправок	-	20,44%	20,44%	19,48%	19,95%
Веса	-	0,2455	0,2455	0,2575	0,2515
Справедливая стоимость 1 кв. м. в рамках сравнительного подхода, руб.	761				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	1 423 601				

Коэффициент вариации – это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах.

Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность является однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

При определении рыночной стоимости объектов оценки, в рамках сравнительного подхода, было определено значение вариации стоимостей аналогов после внесенных поправок.

Значение вариации составляет 20 %, соответственно данный факт подчеркивает однородность полученных перед согласованием скорректированных цен

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка на дату оценки, составляет:

1 423 601 (Один миллион четыреста двадцать три тысячи шестьсот один) рубль.

Расчет стоимости жилого дома

В Таблице 6.1.4. представлен вывод итоговой величины стоимости объекта оценки с учетом износа и стоимости земельного участка.

Таблица 6.1.5. Расчет итоговой величины объекта оценки, рассчитанной затратным подходом

Наименование	Значение
Стоимость жилого дома с учетом износа, руб.	3 003 315
Стоимость земельного участка, руб.	1 423 601
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	4 426 915

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода составляет:

4 426 915 (Четыре миллиона четыреста двадцать шесть тысяч девятьсот пятнадцать) рублей.

6.2. Сравнительный подход

Объект оценки представляет собой право собственности на **земельный участок**, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один)**, площадью 1 870,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:21:0102002:0155, на **жилой дом (пристрой)**, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21 (Двадцать один)**, назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 (Двести восемьдесят два и 9/10) кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей жилых помещений частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

Информация получена из источников массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет.

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристика подобранных объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	-	3 499 000	4 000 000	6 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	9 613	16 000	11 299
Общая площадь, кв. м.	282,9	364	250	531
Общая площадь з/у, кв. м.	1870	1020	1 100	1100
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение объекта	Томская область, г. Томск, Кировский р-н, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск Кировский р-н, с. Дзержинское, ул. Луговая, д. 12	Томская область, г. Томск, Кировский р-н, с. Тимирязевское, ул. Дальняя, д. 4	Томская область, г. Томск, Кировский р-н, пос. Апрель, ул. Рукавишников
Описание/планировка	2 этажный кирпичный	4 этажный кирпичный	3 этажный кирпичный	2 этажный кирпичный
Инженерные коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Внутренняя отделка	Бюджетное	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Источник информации	-	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/170053474/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/172807798/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/187094624/

Для проведения расчета рыночной стоимости объекта оценки по методу прямого сравнительного анализа продаж были подобраны три объекта-аналога, характеристики которых указаны в таблице.

При корректировке цен предложения объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на период оценки и являются базой для остальных корректировок.

- **Корректировка на состав права** - учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

- **Условия финансирования** - учитывая аналогичные условия финансирования у объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному фактору не проводилась.

- **Условия продажи** - Данная корректировка учитывает изменение стоимости 1 кв. м. площади объекта в зависимости от условий его продажи. Объект оценки и все объекты сравнения имеют рыночные условия продажи, корректировка не производится.

- **Дата продажи** – все объекты сравнения продавались на открытом рынке Пермского района Пермского края на дату оценки. Поэтому корректировка не производится.

- **Корректировка на дополнительные постройки**- Данная корректировка учитывает изменение цены предложения на рынке индивидуальной недвижимости при наличии в

пользовании/собственности дополнительных построек (сарай, баня, гараж)
Корректировка не проводится.

1. Скидка на торг - Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Корректировка проведена на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома, под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 262.

Значения скидки на торг, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 151

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	17,2%	16,1%	18,4%
2. Дома	16,7%	15,5%	17,9%
3. Таунхаусы	15,7%	14,7%	16,6%
4. Коттеджи	16,1%	15,1%	17,1%

Объект оценки относится к классу объектов – дома.

По всем объектам сравнения произведена корректировка среднего значения в размере -16,7 %.

2. Корректировка на местоположение– Объект оценки и объекты сравнения в сопоставимых местах. Корректировка на местоположение не проводится.

3. Корректировка на конструктивные элементы –данная корректировка учитывает материал постройки жилого дома. Данные сопоставимы корректировка не требуется.

4. Корректировка на площадь земельного участка

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от объема (площади) отчуждаемой недвижимости. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньше площадь отчуждаемой недвижимости и наоборот, чем больше площадь – тем ниже стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости.

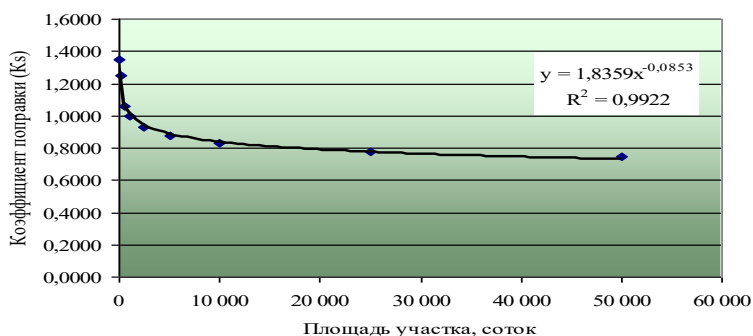
Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены от размера участка (А.Д. Власов «Проблемы кадастровой стоимости земельных участков в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации»). По мнению оценщика, к земельным участкам сельскохозяйственного назначения возможно применение вышеуказанной статьи, так как на них располагаются объекты недвижимости для сельхозпроизводства.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

Расчет корректировки на площадь:				
$K_S =$	1,8359	0,553817156	1,02	
$K_S =$	1,8359	0,550261597	1,01	
$K_S =$	1,8359	0,550261597	1,01	
Коц =	1,8359	0,525910584	0,97	
Аналог 1				0,95
Аналог 2				0,96
Аналог 3				0,96

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График 1. Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент поправки

S – площадь земельного участка, соток

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

4. Корректировка на площадь жилого дома - Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади помещения; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади помещения). Корректировка на площадь жилого дома принята на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 149.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{корр}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь

Таблица 58

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы	-0,15	-0,14	-0,17
4. Коттеджи	-0,17	-0,15	-0,18
Класс жилых домов	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы	-0,15	-0,09	-0,22
4. Коттеджи	-0,17	-0,11	-0,23

Корректировка применяется в соответствии с таблицей:

Характеристика	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Общая площадь, кв.м.	282,9	364,0	250,0	531,0
Корректировка*, %		3,9%	-5,5%	12,0%

5.Корректировка на наличие инженерных сетей –Данная корректировка учитывает возможные изменения цены 1 кв.м при наличии заведенных в дом и функционирующих инженерных коммуникаций, увеличивающих стоимость 1 кв.м. жилого дома. Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций существенно снижает стоимость объекта. Данные сопоставимы, корректировка не требуется.

6. Корректировка на внутреннюю и наружную отделку дома и состояние - учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Корректировка на внутреннюю отделку принята на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома, под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 183.

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 84

Уровень отделки (вид ремонта)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Бюджетный	2 928	1 449	4 378
Современный	4 779	2 367	7 146
Комфортный	7 417	3 674	11 092
Элитный	10 370	5 137	15 507

Корректировка применяется в соответствии с таблицей:

	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Тип внутренней отделки	Хорошее	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Размер корректировка, руб./кв.м.		4779,0	4779,0	4779,0

Принятие весов для аналогов было выполнено математическим способом расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент, и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1-n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1) + (|S_A|+1)/(|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1)/(|S_n|+1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1-n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1-n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)} \quad (2)$$

В Таблице 6.2.2. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 6.2.2. Последовательность внесения корректировки в цены аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	-	3 499 000	4 000 000	6 000 000
Цена продажи без учета зу		2 722 491	3 162 588	5 162 588
Цена за 1 кв. м., руб.	-	7 479	12 650	9 722
Общая площадь, кв. м.	282,9	364,0	250,0	531,0
Скидка на торг, %		-16,7	-16,7	-16,7
Корректировка, %		-1249	-2113	-1624
Скорректированная цена, руб.		6 230	10 537	8 098
Состав прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тыс. руб.		6 230	10 537	8 098
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена, тыс. руб.		6 230	10 537	8 098
Условия продажи	еденный денежный платеж	еденный денежный платеж	еденный денежный платеж	еденный денежный платеж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тыс. руб.		6 230	10 537	8 098
Дата продажи	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тыс. руб.		6 230	10 537	8 098
1. Местоположение	Томская область, г. Томск, Кировский р-н, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск Кировский р-н, с. Дзержинское, ул.Луговая, д.12	Томская область, г. Томск, Кировский р-н, с.Тимирязевское, ул.Дальняя,д.4	Томская область, г. Томск, Кировский р-н, пос.Апрель, ул.Рукавишникова
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, тыс.руб.		0	0	0
3. Площадь земельного участка	1 870,00	1 020,00	1 100,00	1 100,00
Корректировка, %		-5,0%	-4,4%	-4,4%
Величина корректировки, тыс.руб.		-314	-466	-358
4. Площадь дома	282,9	364,0	250,0	531,0
Корректировка, %		3,9%	-5,5%	12,0%
Величина корректировки, тыс.руб.		240	-577	969
5. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, тыс.руб.		0	0	0
6. Тип отделки	Бюджетное	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		47%	28%	36%
Величина корректировки, тыс.руб.		2926,0	2926,0	2926,0
Скорректированная цена, тыс. руб.		9 082	12 420	11 635
Суммарная корректировка		72,6	54,6	69,1
весовые коэффициенты		0,315	0,361	0,324
Справедливая стоимость Икв. м. объекта оценки, руб.	11 114			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	1 423 601			
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	4 567 793			

Коэффициент вариации – это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах.

Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность является однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

При определении рыночной стоимости объектов оценки, в рамках сравнительного подхода, было определено значение вариации стоимостей аналогов после внесенных поправок.

Значение вариации составляет 13 %, соответственно данный факт подчеркивает однородность полученных перед согласованием скорректированных цен

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

4 567 793 (Четыре миллиона пятьсот шестьдесят семь тысяч семьсот девяносто три) рубля.

6.3. Доходный подход

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный денежный поток, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов.

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета, т. к. жилые индивидуальные дома с земельными участками не являются объектами, предназначенными приносить доход, назначение такой недвижимости – проживание.

Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться незаконным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Кроме того, проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи таких объектов в аренду, по данным ведущих риэлтерских компаний, статистическим данным и выводам, сделанным в ходе проведения оценки жилой недвижимости, показывает, что реальная стоимость жилья значительно превышает капитализированный денежный поток, получаемый от его использования. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, доходный подход к оценке не использовался.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

При оценке объекта недвижимости были применены два подхода к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа плюс стоимость земельного участка. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно на данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации и не позволяет достоверно определить внешний износ. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат:

4 426 915 (Четыре миллиона четыреста двадцать шесть тысяч девятьсот пятнадцать) рублей.

Сравнительный (рыночный) подход. Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленишь и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Расчет стоимости объекта методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

4 567 793 (Четыре миллиона пятьсот шестьдесят семь тысяч семьсот девяносто три) рубля.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги:

Таблица 7.1.1. Итоговое согласование стоимости объекта оценки

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1. Достоверность и полнота исходной информации	3	0	7
2. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	7	0	3
3. Способность учитывать специфические особенности объекта	3	0	7
4. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	7	0	3
5. Отражение подходом рыночной ситуации	7	0	3
Сумма	27	0	23
Сумма значений	50		
Весовой коэффициент	0,54	0,00	0,46
Рыночная стоимость по подходам, руб.	4 567 793	0	4 426 915
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	4 502 989		

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности (без НДС) на жилой дом общей площадью 282,9 кв. м. и земельный участок площадью 1 870 кв. м., расположенные по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, Новая улица, д. 21, по состоянию на 21 сентября 2018 составляет округленно:

4 503 000 (Четыре миллиона пятьсот три тысячи) рублей, в том числе:

- на жилой дом, общей площадью 282,9 кв. м. – **3 079 000 (Три миллиона семьдесят девять тысяч)) рублей;**
- на земельный участок, площадью 1 870 кв. м. – **1 424 000 (Один миллион четыреста двадцать четыре тысячи) рублей.**

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.1. Общие условия

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

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

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

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

8.2. Общая цель Отчета

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

8.3. Конфиденциальность

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

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

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

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

8.5. Освобождение от ответственности

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

8.6. Дополнительные работы

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

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

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

8.9. Заключительные положения

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

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

Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, свидетельство на право собственности оцениваемого объекта, решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности (без НДС) на жилой дом общей площадью 282,9 кв. м. и земельный участок площадью 1 870 кв. м., расположенные по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, Новая улица, д. 21, по состоянию на 21 сентября 2018 составляет округленно:

4 503 000 (Четыре миллиона пятьсот три тысячи) рублей, в том числе:

- на жилой дом, общей площадью 282,9 кв. м. – 3 079 000 (Три миллиона семьдесят девять тысяч) рублей;**
- на земельный участок, площадью 1 870 кв. м. – 1 424 000 (Один миллион четыреста двадцать четыре тысячи) рублей.**

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

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

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

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик

Гурьянова Е.В.

24.09.2018 г.

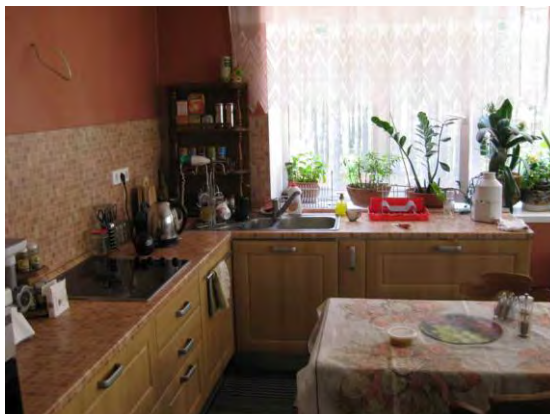
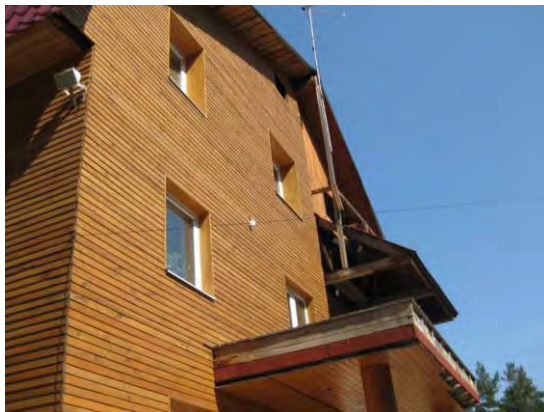
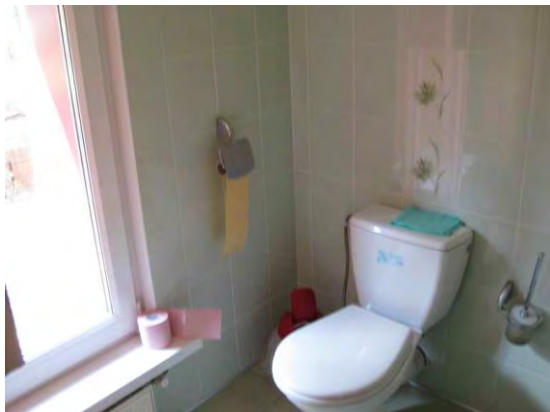


10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
8. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
9. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
10. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
11. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
12. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2016г.;
13. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2016; Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии оцениваемого объекта



11.2 Источники информации

Участок, 9,5 сот.
 Томская область, Томск, р-н Кировский, Дзержинское село. На карте

650 000 ₽ 68 421 ₽/сот.
 +7 913 818-30-88
 Собственник ID 16428519

Площадь: 9.5 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Идеальное место для строительства дома. Земельный участок в тихом красивом месте, ровный, квадратной формы не затопляемый. Линия электропередач вдоль участка. Возможность подвести газ. Расстояние до центра Томска составляет около 13 километров. Хорошая транспортная связь с городом, автобусы до Дзержинского из Томска ходят с регулярностью в 40 минут. На участке залит ленточный фундамент: 8.5м. на 4.5м. и 14 опор под веранду. 2.7м на 8.5м. По периметру участка установлены забетонированные металлические столбы. С двух сторон участок огорожен металлическим забором с профлистом. Весь пакет документов на участок и строительство. Торг реальному покупателю. Возможен обмен на автомобиль или недвижимость.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

На карте Панорама Похожее рядом

Дзержинское

https://tomscland.ru/sale/suburban/187415229/

26 май, 12:52 9 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 10 сот.

Томская область, Томск, р-н Кировский, Дзержинское село На карте

В избранное

Нет фото

Площадь: **10 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Продам земельный участок 10 соток в с. Дзержинское, ул. Логовая. ИЖС. Участок ровный, чистый, без строений. Рядом газ, вода, свет. Цена 1200 тыс. рублей. ТОРГ. Тел. 89069550543

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

На карте Панорама Похожее рядом

Участок

1 200 000 Р 120 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 906 955-05-43

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

СОБСТВЕННИК
 ID 16499998

https://tomscland.ru/sale/suburban/187415229/

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо

На карте Панорама Похожее рядом

Участок

Дзержинское

Посмотреть похожие на карте

Общая информация

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	10 сот.

1 200 000 Р 120 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 906 955-05-43

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

СОБСТВЕННИК
 ID 16499998

https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/17684625/

Приложения: Приказ Минэконом... Кравые, области... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Справочная инфо... Пермь, Тургенева... Архив бесплатных...

Недвижимость в Томске > Продажа > Продажа земельных участков в Томской области > С. Дзержинское > Кировский > Дорожная улица

6 апр. 15:50 104 просмотра, 0 за сегодня

Участок, 9 сот.

Томская область. Томск р-н Кировский. Дзержинское село. Дорожная ул. 1 На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать в Google Maps



1 фото

Площадь: 9 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Торг: Вопросы по телефону

800 000 Р 88 889 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 960 974-13-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

СОВЕТНИК
ID 15542047

https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/17684625/

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо

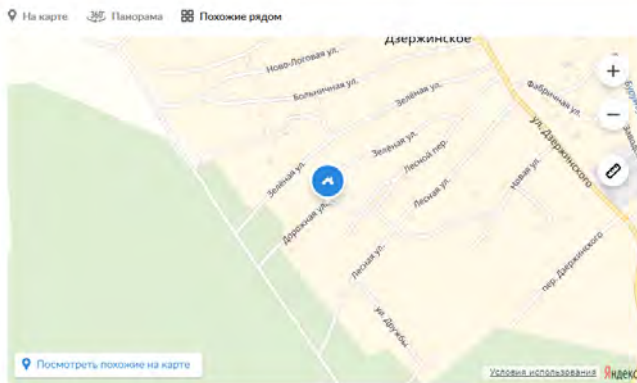
Участок, 9 сот.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

На карте Панорама Похоже рядом



Посмотреть похожее на карте Условия использования Яндекс

800 000 Р 88 889 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 960 974-13-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

СОВЕТНИК
ID 15542047

8 сен, 16:17 194 просмотра, 0 за сегодня

Участок, 9 сот.

Томская область, Томск, р-н Кировский, Дзержинское село, ул. Дзержинского, 37 На карте

В избранное Показать фото

890 000 Р 98 889 Р/сот.

Следить за изменениями цены
Свободная продажа

+7 923 411-51-02

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ПРО

Наш дом
Агентство недвижимости
106 объявлений

ИД в ИМЛС: 1038703 Продам Участок площадью 9 сот. (г Томск, село Дзержинское ул Дзержинского 37б) (Земли населенных пунктов / Индивидуальное жилищное строительство). Дом: Освещение - центральное. Сост. комм. - недалеко от участка, Водоснабжение - нет. Особенности участка: правильной формы, деревья, Колонка с водой рядом, возможно провести к участку. Рядом остановки общественного транспорта, магазины, школа, д\с. Рядом жилые дома.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

На карте Панорама Похожие рядом

https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/165564122/

Приказ Минэкономразвития... Карты, области... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публикация кадастра... Справочная информация... Пермь, Турнева... Архив бесплатных...

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо

Участок, 9 сот.

890 000 Р 98 889 Р/сот.

Следить за изменениями цены
Свободная продажа

+7 923 411-51-02

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ПРО

Наш дом
Агентство недвижимости
106 объявлений

Общая информация

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	9 сот.

https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/170053474/

Приказ Минэконом... Краткие, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Справочная инфор... Пермь, Тургенева... Архив бесплатны...

6 апр, 13:41 205 просмотров, 0 за сегодня

Коттедж, 364 м²

Томская область, Томск, р-н Кировский, Дзержинское село, Логовая ул. На карте

В избранное

Пожаловаться



8 фото

Общая 364 м²

Участок 8 сот.

Этажей в доме 4

3 499 900 Р 9 615 Р/м²

Следить за изменением цены

+7 913 888-66-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

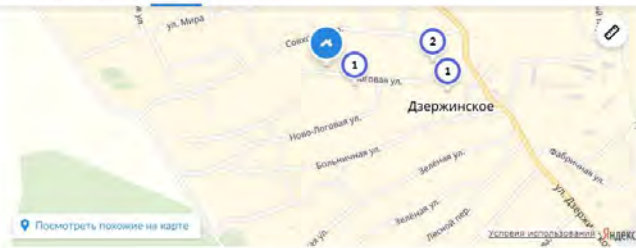
Написать сообщение

ID 14385296

https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/170053474/

Приказ Минэконом... Краткие, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Справочная инфор... Пермь, Тургенева... Архив бесплатны...

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо



Посмотреть поближе на карте

Коттедж, 364 м²

3 499 900 Р 9 615 Р/м²

Следить за изменением цены

+7 913 888-66-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 14385296

Общая информация

Санузел в доме	Баня	Гараж
Электричество	Газ	Канализация
Водоснабжение		

Статус участка	Личное подсобное хозяйство
Площадь участка	8 сот.
Этажей в доме	4

https://tomsk.coan.ru/sale/suburban/170053474/

Продам коттедж в Кировском районе с Дзержинское, ул. Логовая, 12.

Общая площадь 364 м2 (жилая 160 м2), фактически 480 м2 (лоджии, подвал, чердак). Участок 10.2 сотки. Черновая отделка. Пластиковые окна фирмы Века.

1-й этаж два гаража + жилое помещение, либо тренажерный зал, сауна, мастерская и тд.
2-й этаж прихожая (9 м2), большая кухня-гостиная с камином (45м2), гостевая спальня, кабинет, лоджия.
3-й этаж 3 спальни, два санузла, лоджия 18 м.кв
4-й этаж полумансардный этаж с выведенными коммуникациями.
Центральная вода. ГАЗ. Электричество получены ТЕХусловия. Подключение методом прокола на расстоянии 10м, не каких проблем. Канализация выведена.

Поскольку каждый этаж дома со своими коммуникациями, возможно разделение до на 4 хозяев в следствии.

Дом построен по проекту, на сваях, с качественным кирпичом и материалами, ни каких трещин и тд за 3 года. Дымоход для каминов на каждом этаже выведем по технологии из спецкирпича, вентиляция каждого этажа (ни какого грибка, плесени и затхлости не будет).

Реальная стоимость доведения дома до чистовой отделки (включая утепление и отделка фасада) 3 500 тыс. руб. Отделка мансарды этажа до жилого уровня 200 тыс.

Итого, за неполные 7 миллионов - полностью благоустроенный коттедж 480 кв.м. с газовым отоплением и центральным водоснабжением почти под ключ.

Что не маловажно, всего 3 минуты до остановки, магазина, аптеки, школы и детсада. До лагерного сада 15 минут.

Цена, тыс.руб.: 3500 (9.62 за м2) Обмен. Документы готовы.

Рядом такой же дом с обшитым и утепленным фасадом, заведенным газом и водой.

Цена, тыс.руб.: 4950 (13.9 за м2)

<https://tomsk.ian.ru/sale/suburban/172807798/>

[Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2019 № 1017/н](#)
[Кравцов, Евгений Александрович](#)
[EMISS](#)
[PDF в JPG онлайн](#)
[Публичные кадастры](#)
[Справочная информация](#)
[Период: Турция](#)
[Архив бесплатных](#)

18 сен, 19:22
979 просмотров, 0 за сегодня

3-этажный дом, 249,7 м²

Томская область, Томск, р-н Кировский, Тимирязевское село, ул. Дальняя, 4 [На карте](#)

В избранное

 Пожаловаться

17 фото

Общая
249,7 м²

Участок
11 сот.

Этажей в доме
3

4 000 000 Р 16 019 Р/м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 960 979-20-30

Пожалуйста,кажите, что нешли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO

Алатарцев.Недвижимость

Агентство недвижимости

2987 объявлений

[Приказ Минэконом...](#)
[Кравец, област...](#)
[ВМСС](#)
[PDF в JPG онлайн <](#)
[Публичная кадастр...](#)
[Справочная инфор...](#)
[Пермь, Турнева...](#)
[Архив бесплатн...](#)

[Фотографии \(17\)](#)
[Описание](#)
[На карте](#)
[Контактное лицо](#)

Общая

249,7 м²

Участок

11 сот.

Этажей в доме

3

Продается трехэтажный кирпичный индивидуальный жилой дом в живописном месте с. Тимирязевское. Улицы спокойная и чистится. Все документы в порядке (градостроительный план, разрешение на строительство, схема посадки дома, свидетельство о собственности на дом и земельный участок, адресные справки, в общем все что нужно). Участок 1102 кв.м. Отделка черновая, все можно сделать под себя. Свет и газ подведены (все необходимые договоры заключены). Локальная котельная на дом. Вода из скважины (соответствует требованиям к питьевой воде)-экономию на коммуналах. Если есть желание можно подключиться к централизованному водоснабжению, так как технические условия получены. Канализация. На участке имеется капитальный кирпичный гараж. На дом имеется проект (на фото). Строили для себя.

Номер объекта: 1/583404/301

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

[На карте](#)
[Панорама](#)
[Поклоны рядом](#)

3-этажный дом, 249,7 м²

4 000 000 Р

16 019 Р/м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 960 979-20-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO

Алатарцев.Недвижимость

Агентство недвижимости

2987 объявлений

[Приказ Минэконом...](#)
[Кравец, област...](#)
[ВМСС](#)
[PDF в JPG онлайн <](#)
[Публичная кадастр...](#)
[Справочная инфор...](#)
[Пермь, Турнева...](#)
[Архив бесплатн...](#)

[Фотографии \(17\)](#)
[Описание](#)
[На карте](#)
[Контактное лицо](#)

Общая

249,7 м²

Участок

11 сот.

Этажей в доме

3

Продается трехэтажный кирпичный индивидуальный жилой дом в живописном месте с. Тимирязевское. Улицы спокойная и чистится. Все документы в порядке (градостроительный план, разрешение на строительство, схема посадки дома, свидетельство о собственности на дом и земельный участок, адресные справки, в общем все что нужно). Участок 1102 кв.м. Отделка черновая, все можно сделать под себя. Свет и газ подведены (все необходимые договоры заключены). Локальная котельная на дом. Вода из скважины (соответствует требованиям к питьевой воде)-экономию на коммуналах. Если есть желание можно подключиться к централизованному водоснабжению, так как технические условия получены. Канализация. На участке имеется капитальный кирпичный гараж. На дом имеется проект (на фото). Строили для себя.

Номер объекта: 1/583404/301

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

[На карте](#)
[Панорама](#)
[Поклоны рядом](#)

3-этажный дом, 249,7 м²

4 000 000 Р

16 019 Р/м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 960 979-20-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO

Алатарцев.Недвижимость

Агентство недвижимости

2987 объявлений

Общая информация

Газ

Канализация

Водоснабжение

Площадь участка

11 сот.

Этажей в доме

3

https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/187094624/

Приказ Минэконом... Карты, области... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Справочная инфор... Пермь, Тургенев... Архив бесплатных...

вчера, 05:00 90 просмотров, 0 за сегодня

Дом, 530,5 м²

Томская область, Томск, р-н Кировский, Апрель поселок, ул. Рукавишниковая На карте

В избранное Пожелать

6 000 000 Р 11 310 Р/м²

Следить за изменением цены

+7 962 780-01-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO

Баранов Дмитрий Евгеньевич

Этажи

Общая 530,5 м²

Участок 11 сот.

35 фото

Фотографии (35) Описание На карте Контактное лицо

Общая 530,5 м² Участок 11 сот.

Продается большой светлый просторный дом в поселке Апрель. Дом в отличном состоянии. Участок ровный, площадь 11 соток. На территории участка баня, теплица. Дом общей площадью 530,5 кв.м. В доме проведены все коммуникации(газ, вода, электричество, отопление). Установлены пластиковые окна. Черновая отделка. На первом этаже сделан ремонт в спальне, кухне и ванной комнате. часть дома с ремонтом отделена от остальной части по типу однокомнатной квартиры. В доме можно жить и доделывать ремонт. Документы в порядке, один собственник. Достойный вариант для большой семьи. Звоните, записывайтесь на просмотр! Номер в базе: 1944263

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

На карте 360° Панорама Похожие рядом

Дом

Апрель ул. Рукавишниковая ул. Борис Пастернака ул. Сосновая ул. Полевая ул. Апрель ул. ул. ул.

https://tomsr.cian.ru/sale/suburban/187094624/

Приказ Минэконом... Кравчие, областни... ЕМВСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадастр... Справочная инфор... Пермь, Тургенев... Архив бесплатных...

Фотографии (35) Описание **На карте** Контактное лицо

Дом, 530.5 м²

6 000 000 ₽ ↑ 11 310 ₽/м²
 Следить за изменением цены

+7 962 780-01-57
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO
Баранов Дмитрий Евгеньевич
 Этанги

Общая информация

⚡ Электричество	⛽ Газ	🚰 Канализация
💧 Водоснабжение		

Площадь участка: 11 сот.
 Ремонт: Без ремонта

Посмотреть похожие на карте

Условия использования Яндекс

11.3. Сопроводительные документы


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Томской области

Дата выдачи: "26" февраля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 07.10.2009 №Р2/37-ПЗД/09-39, дата регистрации 26.02.2010, №70-70-01/201/2009-624

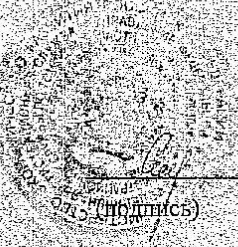
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: жилой дом (пристрой), назначение: жилое, 2 - этажный с мансардой (подземных этажей - 1), общая площадь 282,9 кв. м, инв.№ 069:401:001:005275460:0000:10001, лит. А1, адрес объекта: Томская область, г.Томск, с. Дзержинское, Новая улица, д.21

Кадастровый (или условный) номер: 70-70-01/084/2007-332

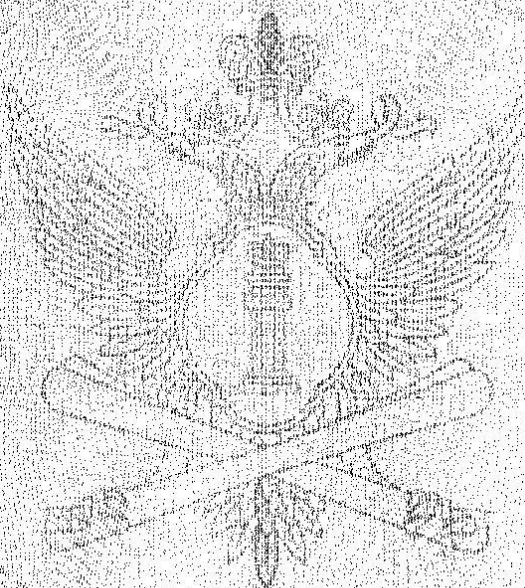
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" февраля 2010 года сделана запись регистрации № 70-70-01/201/2009-625

Регистратор  Старикова И.В.
М.П.  (подпись)

7016 431898 

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

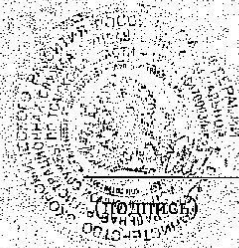
не зарегистрировано



Регистратор

Старкова И.В.

М.П.




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Томской области

Дата выдачи: "26" февраля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 07.10.2009 №Р2/37-ПЗД/09-39, дата регистрации 26.02.2010, №70-70-01/201/2009-624

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

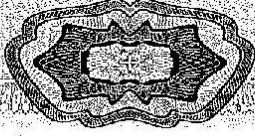
Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 1870 кв. м, адрес объекта: Томская область, г. Томск, с. Держинское, Новая улица, 21

Кадастровый (или условный) номер: 70:21:0102002:0155

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: "26" февраля 2010 года сделана запись регистрации № 70-70-01/201/2009-626

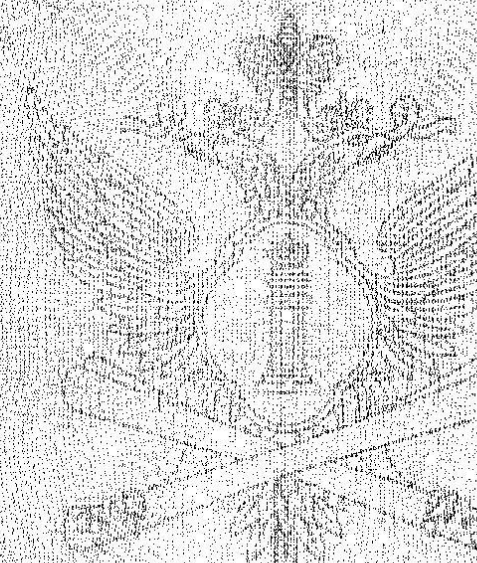
Регистратор **Старкова И.В.** **М.П.**

70АБ 431899



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

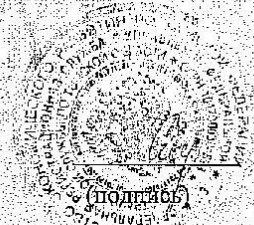
не зарегистрировано



Регистратор

Старкова И.В.

М.П.



Договор № 646840
 495301 от 20.04.2007

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
 КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
 ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Томский Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЖИЛОЙ ДОМ (ПРИСТРОЙ)

(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
 (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Томская область
 Административный район _____
 Город (пос.) г. Томск, с. Дзержинское
 Район города Кировский
 Улица (пер.) Новая (улица)
 Дом № 21 Строение (корпус) _____

Сведения в реестр внесены 20.04.2007 г.

Наименование учетного органа	Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"
Инвентарный номер	069:401:001:005275460:0000:10001
Кадастровый номер	_____
Дата внесения сведений в реестр	_____

Паспорт составлен по состоянию на 16 апреля 2007 г.

Руководитель _____ Е.Ю. Гитис
 Уполномоченный по ФГУП "Ростехинвентаризация" (Подпись И.О.)

7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

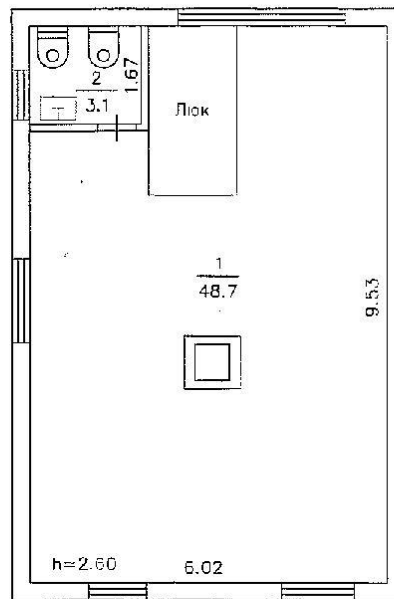
Этаж	Номер помещения на плане	№ комнаты на плане	Назначение комнаты	Площадь всех частей здания	в том числе (кв.м.)			Площадь помещений вспомогательного использования	Высота	Самовольно переустроенная или перепланированная площадь	Примечание
					Общая площадь жилого помещения	Жилая	Подсобная				
AI	подвал	2	1	подсобное	1.4	1.4	1.4		2.1		
			2	подсобное	8	8	8				
			3	коридор	9.1	9.1	9.1				
			4	подсобное	4.4	4.4	4.4				
			5	кладовая							
			6	подсобное	27.4	27.4	27.4				
			7	подсобное	26.1	26.1	26.1				
				Итого по подвалу	76.4	76.4	76.4				
AI	1	2	1	коридор	11.8	11.8	11.8		2.5		
			2	санузел	3.9	3.9	3.9				
			3	лестница	3.5	3.5	3.5				
			4	подсобное	7.7	7.7	7.7				
			5	комната	49	49	49		2.6		
				Итого по 1-му этажу	75.9	75.9	49	26.9			
AI	2	2	1	кухня	29.5	29.5	29.5		2.7		
			2	санузел	5.4	5.4	5.4		2.6		
			3	комната	18.1	18.1	18.1				
			4	комната	11.7	11.7	11.7				
			5	коридор	14.1	14.1	14.1				
				Итого по 2-му этажу	78.8	78.8	29.8	49			
AI	мансарда	2	1	комната	48.7	48.7	48.7		2.6		
			2	санузел	3.1	3.1	3.1				
				Итого по мансарде	51.8	51.8	48.7	3.1			
				Итого	282.9	282.9	127.5	155.4			

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись

6. поэтажный план

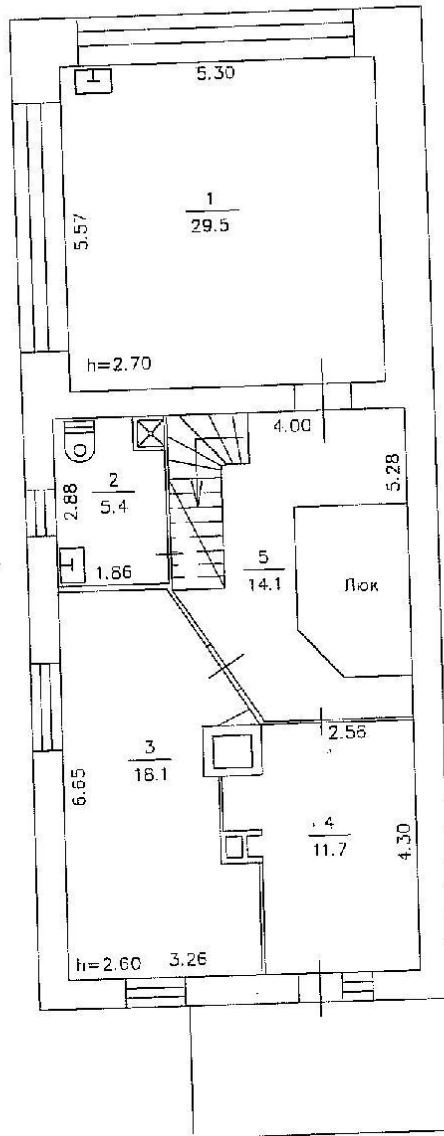
Мансарда



Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) Григорьев Е.Ю.	ФИО Орлова Ю.Б.	Дата подпись 16.04.07	Адрес объекта с. Дзержинское, Новая (улица) д 21	Лист Листов 3 Масштаб: 1:100

6. поэтажный план

План 2 этажа

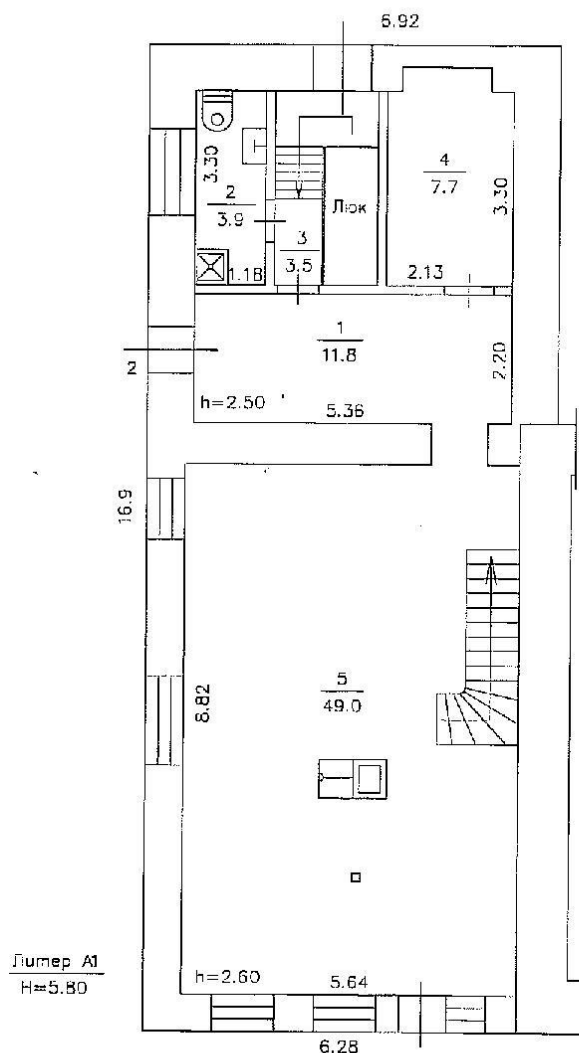


Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) Гитис Е.Ю.	ФИО Орлова О.Б.	Дата подписи 16.04.07	Адрес объекта с. Дзержинское, Новая (улица) д.21	Лист Листов Масштаб:

13

6. поэтажный план

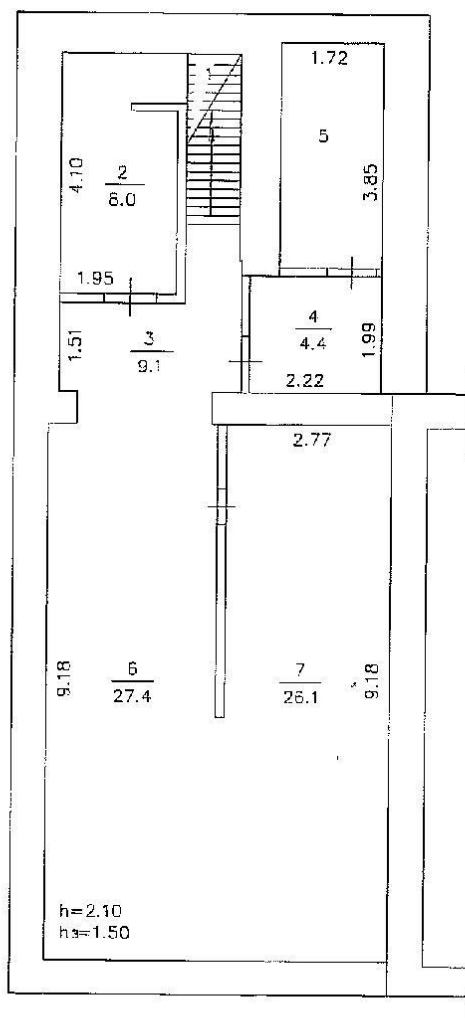
План 1 этажа



Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) Гитри Е.Ю.	ФИО Орлова Ю.Б.	Дата подпись 16.04.07	Адрес объекта с. Держинское, Новая (улица) д.21	Лист Листов Масштаб 1:100

6. поэтажный план

План подвала



Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) Попов Е.Ю.	ФИО Орлова Ю.Б.	Дата подписи 16.04.07	Адрес объекта с.Дзержинское, Новая (улица) д.21	Лист Листов Масштаб: 1:100

4.1. Координаты зданий, сооружений

(заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений)

Литера	Номер точки	Координаты		Описание	Особые отметки
		X	Y		
1	2	3	4	5	6

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м.)		Канализация (кв.м.)		Отопление (кв.м.)		Горячее водоснабжение (кв.м.)		газо-снабжение (кв.м.)		Электроснабжение (кв.м.)	Другие элементы благоустройства (кв.м.)
	Центральный	Автономный	Центральная	Автономная	Центральное	Автономное	Центральное	Автономное	Центральное	Автономное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A1						282.9					282.9	

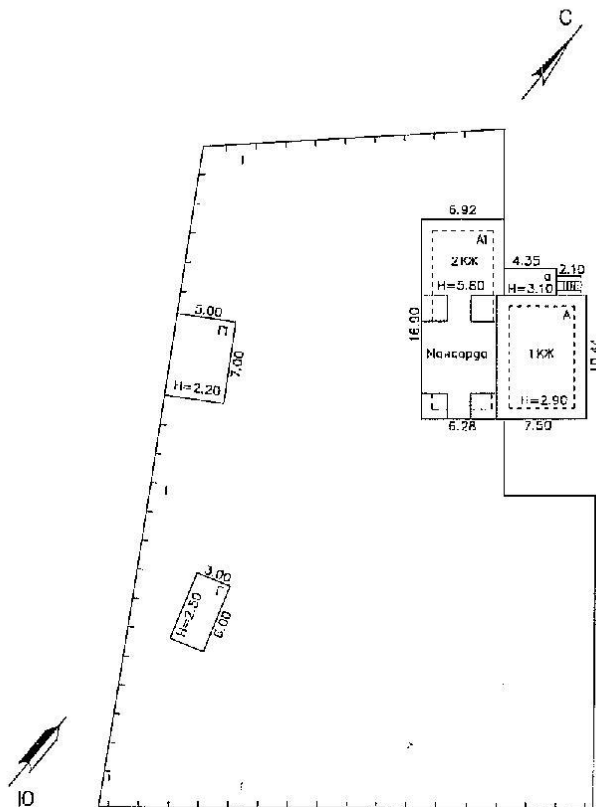
6:50

16

4. Ситуационный план

(зап

Ль



с. Дзержинское, Новая (улица) д.21

(Подпись)

Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) <i>Григорьев Е.Ю.</i>	ФИО Орлова Ю.Б.	Дата подпись 16.04.07.	Адрес объекта с. Дзержинское, Новая (улица) д.21	Лист Листов Масштаб: 5С

17

Содержание			N на плане (литера)	Инс
№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№		
1	Общие сведения			
2	Состав объекта			
3	Сведения о правообладателях объекта		Г	
4	Ситуационный план		А	
5	Благоустройства объекта индивидуального жилищного строительства		А1	Ж
6	Позэтажный план		а	
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома		Г	
8	Отметки об обследованиях		Г1	
			Г	

1. Общие сведения

1	Назначение	жилое
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	2007
4	Общая площадь пристроя	282.9
5	Жилая площадь пристроя	127.5
6	Число этажей надземной части	2
7	Число этажей подземной части	1
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

			№ п.п
1	Адрес		1
2	Инвентарный номер		
3	Кадастровый номер		
4	Литера		



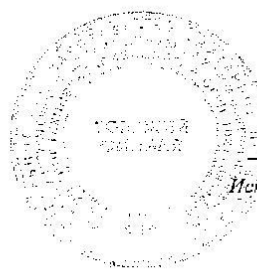
15

2. Состав объекта

[illegible]

3. Сведения о правообладателях объекта

[illegible]



Пронумеровано

И пронумеровано

6 *листов*

Исполнитель



10

11.4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и оценочной компании

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005767-1 « 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Гурьяновой Елене Владимировне**

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г., «Б», Лицензия № 05-05-003 ФНД РФ, ТЗ № 1171. Тел. (495) 725-47-42, www.opdc.ru



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.05.2017 г.

№ 2323

**Гурьянова
Елена Владимировна**

Включен(а) в реестр членов от 30.12.2016 г.
Реестровый номер 2323

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2016 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001250

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Орион», Москва, 2017 г., «В» Лицензия № 05-05-00103 ФНС РФ Т3 № 452, Тел.: +495 725-47-40, www.orion.ru



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
руководителя*

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 21171
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "А-Миг"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Гурьянова Елена Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 30.12.2016 года за
регистрационным номером № 2323

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.01.2018 г.

Дата составления выписки 16.01.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4001657
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Гурьянова Елена Владимировна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».		
Особые условия страхования: 1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 301018104000000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 624-35-95	Гурьянова Елена Владимировна Дата рождения: 22.11.1981 Место рождения: г. Чита-46 Читинской области Паспорт: 71 12 970371, выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Центральном АО г. Тюмени. Дата выдачи 14.12.2012 г. Код подразделения 720-003 Адрес регистрации: 614029, г. Пермь, ул. Александра Щербакова, 82 А-4
От имени Страховщика:  М. В. Агаджанова М. П.	 Е. В. Гурьянова

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20274/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		15 августа 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Руть» РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 ИНН: 7701814650	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 августа 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 августа 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению <u>судебных и иных расходов</u> Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 августа 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 16 августа 2018 г. по 15 августа 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период 16 августа 2018 г. по 15 августа 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является	

	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
в лице Генерального директора действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожмякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г. Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный								

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

ООО "ЦФК "Русь""
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(фирменное наименование)

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

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

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый
инспектор Межрайонной ИФНС России № 46
по г. Москве



Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью
84 (Восемьдесят четыре) листа

«24» сентября 2018 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фомичев

