



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 52-О/2016

от 17 августа 2016 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 15 августа 2016 года

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

Исполнитель: **ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

Москва, 2016 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

Генеральному директору
ООО УК «Надежное управление»
г-же Савиной Н.Г.

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 22-Р2/37-16 от 22.07.2016 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 15 августа 2016.

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.

17.08.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1. ВВЕДЕНИЕ.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. ЗАКАЗЧИК.....	5
БИК 044525232.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	5
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
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.....	7
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.....	10
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	10
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
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.....	16
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ.....	17
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	17
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	19
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	20
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	22
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	22
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	28
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	32
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ.....	33
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	35
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	35
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	35
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	35
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	35
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	36
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	36
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА.....	36
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ.....	36
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	36
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	37
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	38
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	39
11.1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	39
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	40

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 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 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	4 763 460 (Четыре миллиона семьсот шестьдесят три тысячи четыреста шестьдесят) рублей.
Сравнительный подход	7 470 406 (Семь миллионов четыреста семьдесят тысяч четыреста шесть) рублей.
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки (без НДС) по состоянию на 15 августа 2016	6 260 900 (Шесть миллионов двести шестьдесят тысяч девятьсот) рублей, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - на жилой дом, общей площадью 282,9 кв. м. – 5 571 200 (Пять миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча двести) рублей; - на земельный участок, площадью 1 870 кв. м. – 689 700 (Шестьсот восемьдесят девять тысяч семьсот) рублей.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»
.
Оценщик



Фомичев Г.А.
Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 17 августа 2016 года

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

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основание для оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложение № 22-Р2/37-16 от 22.07.2016 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 / 770701001
 Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8
 р/с 40701 810 2 2021 0000003
 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
 к/с 301018106000000000232
 БИК 044525232

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

Фамилия, имя, отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика	РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 316
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации	Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776ПООО6/6 от 21 января 2016 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2016г. по 26.01.2017 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности	Смирнова А.А. – 7 лет
Степень участия в проекте	Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на	

постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

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

15 августа 2016

1.6. Дата осмотра объекта оценки

15 августа 2016

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 52-О/2016 от 17 августа 2016 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".

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 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)	“15” августа 2016 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

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.

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

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2015 года.

Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июле продолжился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования.

В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство.

В июле 2016 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в июне). В строительстве также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в июне).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента.

После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно.

Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле реальные располагаемые доходы населения показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора).

Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В июле ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в июне 2016 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США

Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США. Положительное сальдо торгового баланса в июле 2016 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2015 г. снизилось на 34,0 процента.

В июле 2016 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 9,4% (в июне 2015 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях.

Недвижимость России в начале 2016 года

На фоне экономической и политической ситуации в стране рынок недвижимости в 2016 году остро реагирует на кризисные явления. Сегменты рынка в первом полугодии 2016 года показывали различную динамику: спрос на коммерческую и загородную недвижимость продолжал резко падать, а спрос на жилье хотя и падал, но не так значительно.

Мнения экспертов по поводу ситуации на рынке недвижимости России во второй половине 2016 года кардинально отличаются. Многие считают, что объем сделок в ближайшее время сократится, а другие уверены, что рынок наоборот оживет.

Несмотря на разность прогнозов, однозначно, что следующие полгода текущего года для большинства россиян простым не будет. Темпы экономического развития имеют отрицательные значения, на что повлияли не только внешние факторы, но и структурные проблемы в экономике страны.

В условиях падения экономики и девальвации рубля население пытается спасти свои сбережения путем вложения в жилую недвижимость, которая всегда считалась самым надежным способом сохранить капитал. Из-за этого в прошлом 2015 году даже отмечался ажиотажный спрос на жилье.

Однако следствием искусственной активизации рынка обычно становится исчерпание спроса в последующие периоды. С учетом дальнейшего уменьшения доходов населения и удорожания кредитных средств в ближайшие годы прогнозируется снижение спроса на недвижимость.

В стране растет безработица, компании заявляют о дальнейших планах сокращения персонала. Если во второй половине 2016 года будет и дальше реализовываться негативный сценарий развития ситуации в экономике, то это может очень серьезно отразиться и на ипотеке.

Инвестиции, без которых невозможно реализовать новые строительные проекты, стабильно сокращаются, а ипотечные ставки значительны, для того чтобы рос спрос на ипотеку со стороны населения. В результате многие инвесторы после завершения начатого строительства принимают решения приостановить реализацию новых проектов. Тенденцией 2016 года стало снижение объема инвестиций и строительства.

С начала 2016 года стоимость недвижимости в Москве в долларовом эквиваленте снизилась на, что отражает ситуацию во всех регионах России, где наблюдается устойчивое снижение спроса. Это объясняется исчерпанием собственных ресурсов и недоступностью заемных средств.

Эксперты АИЖК отмечают, что если рецессия на рынке в 2016 году затянется, то рост рынка ипотечного кредитования приостановится, а в дальнейшем может стать отрицательным. При этом около 60% сделок на рынке недвижимости происходит с участием кредитных средств.

На данном этапе массовым спросом пользуются новостройки эконом и комфорт класса, а также однокомнатные квартиры и студии, что объясняется доступностью данного сегмента недвижимости для населения.

Однако девелоперам придется поднимать цены на объекты, чтобы покрыть расходы на дорогие кредиты. Поэтому неизвестно смогут ли потенциальные покупатели приобрести недвижимость по новой цене.

Некоторые финансовые аналитики считают, что кризис 2008-2009 годов не идет ни в какое сравнение с кризисом, который мы видим в 2016 году. Прошлый кризис был спровоцирован глобальными факторами, а сейчас ситуация диаметрально противоположная.

Большинство ведущих стран мира восстанавливают экономику, а Россию ждет серьезный экономический спад, спровоцированный не только санкционной политикой Запада и замедлением экономики Китая, но и структурными внутренними проблемами, которые не решались на протяжении многих лет.

Анализ крупнейших компаний показывает, что на первичном рынке в ближайшие годы ежегодный прирост рублевых цен составит 6%-10%. На вторичном рынке, наоборот, во второй половине 2016 года ожидается отток покупателей, поэтому цены могут упасть на 10%-15%.

Некоторые экономисты отмечают, что европейский и американский рынок недвижимости просел еще несколько лет назад и изменения на российском рынке вторичной недвижимости носят закономерный характер.

Однако обзор рынка показывает, что санкции и внутренние проблемы в стране могут привести к дестабилизации столичного рынка недвижимости. Строительство в Москве во многом зависит от западных инвесторов, которые финансируют проекты и могут приостанавливать сотрудничество из-за сложившейся политической ситуации. В данный момент спад этот уже заметен, а в дальнейшем он может проявиться очень ярко.

Рынок коммерческой недвижимости ожидает дальнейшее снижение спроса и во многом здесь играет роль уход международных компаний с российского рынка. Особенность отечественного рынка недвижимости в том, что понижение спроса приводит не к уменьшению ставок аренды, а к увеличению предложения.

Во первом квартале 2016 года в офисном сегменте доля свободных помещений увеличилась до 17%, а на рынке складов, который отличается структурным дефицитом площадей, – до 5,2%. Самые стабильные показатели на рынке торговой недвижимости, где вакансия выросла с 2,6% до 3,1%.

Поток негативной статистики индикаторов рынка недвижимости, вероятнее всего, будет продолжаться до конца 2016 года. Однако 1-2 сильных положительных сигнала от геополитической ситуации способны сформировать тренды на сокращение вакансии и стабилизацию рынка. В худшем сценарии возможности арендаторов добиться среднесрочных низких арендных ставок не ограничатся первой половиной 2016 года, а будут развиваться вслед за теоретически возможным падением ВВП в 2016 году.

Большинство экспертов сходятся во мнении, что рынок коммерческой недвижимости в ближайшие годы ждет стагнация. Особенно это касается малонаселенных регионов. Приоритетным направлением в сегменте станет аренда площадей, которая будет пользоваться стабильным спросом.

Цены на офисную недвижимость в большинстве регионов страны будут снижаться, а складская недвижимость пользуется стабильным спросом, особенно в крупных городах, таких как Санкт-Петербург и Москва.

Некоторые специалисты считают, что данное направление начнет развиваться и в Центральном регионе России, в частности в Екатеринбурге и Казани. Однако появления крупномасштабных проектов в ближайшее время ожидать не следует, гостиничная недвижимость будет строиться в рамках развлекательно-гостиничных или торгово-гостиничных комплексов.

В целом спрос на недвижимость во второй половине 2016 года будет уменьшаться, что объясняется снижением платежеспособности населения, удорожанием кредитных

ресурсов, инфляцией и девальвацией рубля. Однако население в любом случае предпочитает вкладывать средства в недвижимость, а не в банковские депозиты, поэтому спрос на новостройки эконом-класса будет оставаться стабильным при любом кризисе.

Росриэлт представляет обзор цен на недвижимость в Томске по данным на январь 2016 г.

В обзор включены стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка, а также цены на дома, земельные участки, офисы, торговые площади, гаражи. Произведен расчет средней стоимости аренды однокомнатных и двухкомнатных квартир, офисов и торговых площадей.

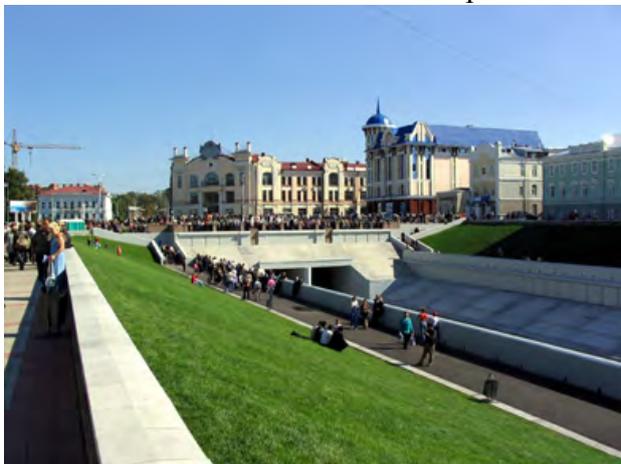
Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в Томске в июле на Росриэлте	Изменение цены на недвижимость в Томске за месяц	Изменение цены на недвижимость в Томске с начала 2016 г.	Изменение цены на недвижимость за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
<u>Квартиры</u>	50 735 руб. за кв. м.	-1.07%	0%	-6.25%	2304
- <u>Вторичный рынок</u>	51 142 руб. за кв. м.	-0.97%	0%	-6.89%	2103
- <u>Новостройки</u>	46 336 руб. за кв. м.	-0.53%	0%	-2.96%	152
<u>Дома</u>	6 122 483 руб.	+16.47%	0%	-29.03%	77
<u>Земля</u>	128 673 руб. за сотку	+10.91%	0%	-16.21%	198
<u>Офисы</u>	62 129 руб. за кв. м.	-9.26%	0%	+4.38%	13
АРЕНДА					
<u>1 комнатные квартиры</u>	11 704 руб. в месяц	-1.41%	0%	-0.03%	4237
<u>2 комнатные квартиры</u>	14 636 руб. в месяц	-0.09%	0%	+1.74%	1950
<u>Офисы</u>	6 166 руб. за кв. м. в год	-7.32%	0%	+1.7%	34
<u>Торговые площади</u>	13 097 руб. за кв. м. в год	-6.28%	0%	+41.38%	14

Расчет произведен на основе данных из частных объявлений, размещенных на сайте Росриэлт-Недвижимость.

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.



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

Томской губернии.

С конца 1830-х годов население Томска быстро росло благодаря увеличению добычи золота в Сибири. Во время Великой Отечественной войны в город было эвакуировано почти 30 предприятий, за это время объём промышленного производства в Томске утроился. В 1944 году 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 РАН — 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. Держинское, 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.

Таблица 3.2.1. Описание дома

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	Местоположение	Томская область, г. Томск, с. Держинское, 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. Держинское, 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 ($C_{16г}$):

$$C_{16г} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - И_0), \text{ где:}$$

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

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

$И_0$ – 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;
- неустранимый - 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 неустранимым. 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 неустранимым 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:

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

- I^0 – безрисковая ставка;
- Δ - норма возврата;
- $K_{л}$ – компенсация за низкую ликвидность;
- $K_{р}$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;
- $K_{у}$ – 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

При применении этого подхода стоимость объекта рассчитывается на основе определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом его износа, увеличенная на стоимость земли. Общая формула для определения стоимости строительства затратным методом ($C_{16г}$):

$$C_{16г.} = C_{зем. уч.} + (C_{ПСВ} - И_0), \text{ где:}$$

- $C_{16г.}$ – стоимость объекта оценки;
- $C_{зем. уч.}$ – стоимость земельного участка;
- $C_{ПСВ}$ – полная стоимость воспроизводства здания на дату оценки;
- $И_0$ – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

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.		850 000	1 200 000	950 000	56 000
Цена за 1 кв. м., руб.		425	522	559	80
Общая площадь, кв. м.	1 870	2 000	2 300	1 700	700
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Юридические права	Право собственности				

Местоположение	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское			
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Источник информации	-	www.rosrealt.ru	www.rosrealt.ru	www.rosrealt.ru	www.rosrealt.ru

Далее в цены аналогов вносились поправки, ликвидирующие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Перечислим использованные при расчетах поправки (корректировки), применявшиеся к ценам подобранных аналогов:

1. Поправка 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.

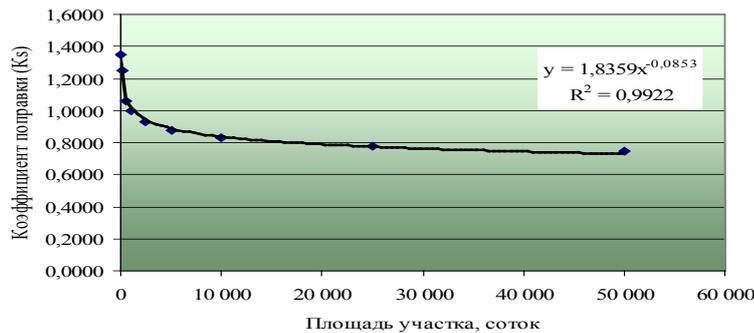
Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены от размера участка (А.Д. Власов «Проблемы кадастровой стоимости земельных участков в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации»). По мнению оценщика, к земельным участкам сельскохозяйственного 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)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

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.

2. Поправка на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести минимальный коэффициент скидки на торг в размере 0,93 к цене всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже справедливой, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше справедливой, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривал предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи взята с коэффициентом 1 относительно всех аналогов.

4. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и поправка для всех аналогов, относительно объекта оценки, применена с коэффициентом 1.

5. Поправка на категорию земель

Данная поправка учитывает различие в категории оцениваемого участка и его аналогов. Ввиду того, что объект оценки и его аналоги относятся к категории земель населенных пунктов, то корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

6. Поправка на местоположение

Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок (в данном Отчете – цен предложения) в том же секторе рынка. Поправка является процентной и вводится в цену единицы сравнения, т.е. в цену стоимости 1 кв. м. площади. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в пригороде Томска, следовательно, корректировка на местоположение взята с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

7. Поправка на наличие коммуникаций

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций на участке. Стоимость участка выше, если на участке есть коммуникации. Корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов аналогов.

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 продажи, руб.	-	850 000	1 200 000	950 000	56 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	425	522	559	80
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	1 870	2 000	2 300	1 700	700
Поправка на площадь	-	1,01	1,02	0,99	0,92
Цена с учетом корректировки	-	427	531	554	74
Поправка на торг	-	0,93	0,93	0,93	0,93
Цена с учетом корректировки	-	398	494	515	68
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	398	494	515	68
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные

Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	398	494	515	68
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	398	494	515	68
Местоположение	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское			
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	398	494	515	68
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	398	494	515	68
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. в рамках сравнительного подхода, руб.	369				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	689 702				

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

689 700 (Шестьсот восемьдесят девять тысяч семьсот) рублей.

Расчет стоимости жилого дома

При определении восстановительной стоимости жилого дома использовался метод сравнительной единицы. Он основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость строительства жилого дома из кирпича в Томске составляет в среднем: 16 000 руб./кв. м. на дату оценки (<http://skoloten.tomsk.ru/cottagefull>). Расчет полной восстановительной стоимости жилого дома представлен в Таблице 6.1.2.

Таблица 6.1.3 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

Наименование	Стоимость строительства, руб.	Площадь объекта, руб.	Полная восстановительная стоимость, руб.
Жилой дом, общей площадью 282,90 кв. м.	16 000	282,9	4 526 400

Расчет совокупного износа объекта оценки

Износ, в общем виде, можно представить, как снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Выделяют 3 вида износа:

1. **Физический износ** – результат, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.

2. **Функциональный износ** – представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному типу имущества.

3. **Внешний (экономический) износ** – представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации. Для решения задачи настоящей оценки, внешний износ определяется, как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для его собственника, землевладельца или арендатора.

При проведении оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, необходимо определить каждый из видов износа, и тем самым определить совокупный износ объекта оценки.

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$I_{сов} = 1 - ((1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{вни})), \text{ где:}$$

$I_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки;

$I_{физ}$ – физический износ объекта оценки;

$I_{фун}$ – функциональный износ объекта оценки;

$I_{вни}$ – внешний (экономический) износ объекта оценки.

Расчет физического износа объекта оценки

При визуальном осмотре объекта оценки экспертным методом был установлен физический износ объекта в размере 10 %.

Расчет функционального износа объекта оценки

Объект оценки соответствует современным стандартам с точки зрения функциональной полезности, что проявляется в архитектуре здания, в его планировке, инженерном обеспечении. Таким образом, функциональный износ определялся на основе анализа рынка аналогичных объектов, а также на основе профессионального опыта оценщика и составил 0 %.

Расчет внешнего (экономического) износа объекта оценки

Внешний износ представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Никаких внешних процессов, которые могли бы привести к снижению справедливой стоимости оцениваемых объектов, не отмечено. С учётом изложенного величина внешнего износа принимается равной нулю.

Расчет совокупного износа объекта оценки приведен в Таблице 6.1.3.

Таблица 6.1.4. Расчет совокупного износа объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта	Физический износ объекта оценки	Функциональный износ объекта оценки	Внешний (экономический) износ объекта оценки	Совокупный износ
1	Жилой дом, общей площадью 282,90 кв. м.	10 %	0 %	0 %	10 %

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
Средняя стоимость строительства 1 кв. м., руб.	16 000
Общая площадь дома, кв. м.	282,9
Полная восстановительная стоимость, руб.	4 526 400
Совокупный износ, %	10%
Стоимость с учетом износа, руб.	4 073 760
Стоимость земельного участка, руб.	689 700
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	4 763 460

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, округленно составляет:

4 763 460 (Четыре миллиона семьсот шестьдесят три тысячи четыреста шестьдесят) 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	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	3 750 000	3 100 000	4 650 000	3 500 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	26 786	23 485	25 000	38 889
Общая площадь, кв. м.	282,9	140	132	186	90

Общая площадь з/у, кв. м.	1870	1300	1 500	1200	600
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение объекта	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск			
Описание/планировка	2 этажный кирпичный	2 этажный	2 этажный деревянный	2 этажный кирпичный	2 этажный кирпичный
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Отличное	Хорошее	Отличное	Отличное
Источник информации	-	www.cian.com	www.cian.com	www.cian.com	www.cian.com

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие поправки с целью доведения аналогов до состояния оцениваемого объекта.

Величины корректировок цен, как правило, определяется следующими 5 способами:

- прямым попадание сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнению, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попаданием сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определяется путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц изменения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости объекта;

- определение затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В соответствии Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256 «...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов ...».

В рамках данного подхода к оценке, для определения величин поправочных коэффициентов, применяемых к ценам предложений аналогических объектов, оценщики использовали *экспертный метод*, в соответствии с которым величина корректирующей поправки определяется оценщиком на основе знаний, профессиональных навыков и опыта.

1. Поправка 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. В данном случае объект оценки и его аналоги находятся в одном диапазоне по размерам площади, поэтому относительно всех аналогов принят коэффициент корректировки 1.

2. Поправка на площадь земельного участка

Данная поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от размера (площади) земельного участка. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем больше площадь земельного участка и наоборот, чем меньше площадь земельного участка – тем ниже стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости. Данная поправка рассчитывалась по формулам: $((S_a * C_{п}) - (S_{р.у} * C_{ед.у})) / S_a / C_{п}$ для аналога, земельный участок которого превышает по площади земельный участок оцениваемого объекта и $((S_a * C_{п}) + (S_{р.у} * C_{ед.у})) / S_a / C_{п}$ для аналогов, земельные участки которых меньше по площади земельного участка оцениваемого объекта, где:

S_a – площадь аналога;

$C_{п}$ – стоимость 1 кв. м. аналога с учетом предыдущих корректировок;

$S_{р.у}$ – разница между площадями земельных участков оцениваемого объекта и аналога;

$C_{ед.у}$ – стоимость за единицу земельного участка, полученную при определении стоимости земельного участка затратным подходом.

3. Поправка (скидка) на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. В условиях глубочайшего экономического кризиса оценщик счел правильным ввести максимальный коэффициент скидки на торг в размере 0,90 к ценам всех аналогов.

4. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи для всех аналогов взята с коэффициентом 1.

5. Поправка на назначение

Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения (жилое или нежилое, торговое, офисное, производственное и т.д.) в сравнении с объектами-аналогами. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги, являясь жилыми помещениями, имеют одинаковое назначение и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

6. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и для всех аналогов корректировку оценщик ввел с коэффициентом 1.

7. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. Все аналоги находятся в городе Томске и расположены близко друг от друга. Коэффициент поправки равен 1.

8. Поправка на планировку

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м жилого дома в зависимости от планировочных решений, а так же из какого материала сделан дом. Коэффициент корректировки для всех аналогов принят за 1, ввиду того, что объекты-аналоги имеют одинаковые с оцениваемым объектом планировочные и конструктивные характеристики и относятся к малоэтажному типу индивидуальной жилой недвижимости.

9. Поправка на состояние

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта. В данном случае объект оценки также как и его аналоги находится в хорошем состоянии, поэтому оценщик принял поправку относительно 1,3 и 4-го аналогов с коэффициентом корректировки 0,88.

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	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	3 750 000	3 100 000	4 650 000	6 500 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	26 786	23 485	25 000	38 889
Общая площадь, кв. м.	282,9	140	132	186	135
Поправка на площадь объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	26 786	23 485	25 000	38 889
Общая площадь з/у, кв. м.	1870	1300	1500	1200	600
Поправка на площадь з/у	-	1,14	1,10	1,12	1,22
Цена с учетом корректировки	-	30 553	25 931	28 000	47 284
Поправка на торг	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	27 498	23 338	25 200	42 555
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	27 498	23 338	25 200	42 555
Назначение	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Поправка на	-	1,00	1,00	1,00	1,00

назначение					
Цена с учетом корректировки	-	27 498	23 338	25 200	42 555
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	27 498	23 338	25 200	42 555
Местоположение объекта	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск			
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	27 498	23 338	25 200	42 555
Описание/планировка	2 этажный кирпичный	2 этажный	2 этажный деревянный	2 этажный кирпичный	2 этажный кирпичный
Поправка на описание/планировку	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	27 498	23 338	25 200	42 555
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Отличное	Хорошее	Отличное	Отличное
Поправка на состояние объекта	-	0,88	1,00	0,88	0,88
Цена с учетом корректировки	-	24 198	23 338	22 176	37 449
Количество поправок	-	3	2	3	3
Веса	-	0,2222	0,3333	0,2222	0,2222
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	26 407				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	7 470 406				

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

7 470 406 (Семь миллионов четыреста семьдесят тысяч четыреста шесть) рублей.

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:

4 763 460 (Четыре миллиона семьсот шестьдесят три тысячи четыреста шестьдесят) 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 вычлениить 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:

7 470 406 (Семь миллионов четыреста семьдесят тысяч четыреста шесть) рублей.

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 вне гарантированности 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	4	0	5
2. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	4	0	5
3. Способность учитывать специфические особенности объекта	4	0	5
4. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	4	0	5
5. Отражение подходом рыночной ситуации	10	0	1
Сумма	26	0	21
Сумма значений	47		
Весовой коэффициент	0,55	0,00	0,45
Справедливая стоимость по подходам, руб.	7 470 406	0	4 763 460
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.	6 260 919		

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 15 августа 2016 составляет округленно:

6 260 900 (Шесть миллионов двести шестьдесят тысяч девятьсот) рублей, в том числе:

- на жилой дом, общей площадью 282,9 кв. м. – 5 571 200 (Пять миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча двести) рублей;

- на земельный участок, площадью 1 870 кв. м. – 689 700 (Шестьсот восемьдесят девять тысяч семьсот) 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 визуально 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 15 августа 2016 составляет округленно:

6 260 900 (Шесть миллионов двести шестьдесят тысяч девятьсот) рублей, в том числе:

- на жилой дом, общей площадью 282,9 кв. м. – 5 571 200 (Пять миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча двести) рублей;

- на земельный участок, площадью 1 870 кв. м. – 689 700 (Шестьсот восемьдесят девять тысяч семьсот) 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»»

Оценщик
17.08.2016 г.



Фомичев Г.А.

Смирнов А.А.

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

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.
9. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
10. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
11. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
12. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
13. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2015г.;
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2015; Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии оцениваемого объекта



11.2. Сопроводительные документы

ДОГОВОР № Р2/37-ПЗД/09-39
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЖИЛОГО ДОМА

Томская область, город Томск,
седьмого октября две тысячи девятого года.

Дорохова Влада Валерьевна, гражданка Российской Федерации, 28 декабря 1968 года рождения, место рождения: гор. Томск, пол женский, паспорт 69 02 359407, выдан 15 февраля 2002 года Советским РОВД гор. Томска, код подразделения 702-004, зарегистрированная по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21, именуемая в дальнейшем "**Продавец**", с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (Д.У.), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России «29» апреля 2009 г. за № 1421-94156228), в лице **Генерального директора Савиной Натальи Геннадьевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Покупатель**", с другой стороны, далее по тексту совместно именуемые – "**Стороны**",

заключили настоящий договор, составленный в простой письменной форме, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора принадлежащие Продавцу по праву собственности:

- **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, расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (именуемый в дальнейшем **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**);

- **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, лит. А1, кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332 (именуемый в дальнейшем **ЖИЛОЙ ДОМ**).

В соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» приобретаемые по настоящему Договору **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ** с момента государственной регистрации перехода права собственности включаются в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», являются общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежат им на праве общей долевой собственности.

1.2. **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ** принадлежат Продавцу на праве собственности на основании:

- **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи дома с земельным участком (возникновение ипотеки в силу закона) от 24 марта 2008 года, зарегистрированного 01 апреля 2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Томской области за № 70-70-01/080/2008-130. Право собственности на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 70 АБ 200533, выданным 01 апреля 2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Томской области; запись о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 70-70-01/080/2008-131 от 01 апреля 2008 года;

- **ЖИЛОЙ ДОМ** принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи дома с земельным участком (возникновение ипотеки в силу закона) от 24 марта 2008 года, зарегистрированного 01 апреля 2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Томской области за № 70-70-01/080/2008-130. Право собственности на **ЖИЛОЙ ДОМ**

подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 70 АБ 200532, выданным 01 апреля 2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Томской области; запись о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 70-70-01/080/2008-132 от 01 апреля 2008 года.

1.3. По согласованию сторон указанные **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ** оцениваются и продаются по цене в размере **11 000 000,00 (Одиннадцать миллионов и 00/100) рублей**, из них:

- **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** продается за **1 750 000,00 (Один миллион семьсот пятьдесят тысяч и 00/100) рублей**;

- **ЖИЛОЙ ДОМ** продается за **9 250 000,00 (Девять миллионов двести пятьдесят тысяч и 00/100) рублей**.

1.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего договора **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ** никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами, за исключением ипотеки в силу закона, не обременены, а также лиц, за исключением Иконниковой Айлин Владимировны, Дороховой Екатерины Алексеевны и Продавца, обладающих правом пользования **ЖИЛЫМ ДОМОМ**, в том числе согласно ст.292 Гражданского кодекса РФ, и ограничений в пользовании **ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ** не имеется.

1.5. На дату подписания настоящего договора задолженность по коммунальным и иным платежам отсутствует. Продавец обязуется предпринять действия по снятию обременения **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** и **ЖИЛОГО ДОМА** (ипотеки в силу закона) не позднее даты регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ** к Покупателю.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

2.1. Расчеты между сторонами производятся посредством перечисления Покупателем денежных средств, составляющих цену **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** и **ЖИЛОГО ДОМА** на банковский счет Продавца № 40817810800119000001 / 40817810200110003898, открытый в Томском филиале АКБ «МБРР» (ОАО) г. Томск.

2.2. Покупатель обязуется перечислить денежные средства, составляющие цену **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** и **ЖИЛОГО ДОМА** в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ**.

2.3. Обязательства Покупателя по оплате цены **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** и **ЖИЛОГО ДОМА** считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на банковский счет Продавца.

2.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ** до момента полной оплаты Покупателем указанного имущества **право залога у Продавца на указанные ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЖИЛОЙ ДОМ не возникает**.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. В день подписания настоящего договора передать Покупателю **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ** с подписанием передаточного Акта о передаче **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** и **ЖИЛОГО ДОМА** согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

3.1.2. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обеспечить со своей стороны наличие всех документов, необходимых для проведения государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЖИЛОЙ ДОМ**, оформленных надлежащим образом в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.1.3. В определенный Покупателем день и время присутствовать лично или через уполномоченного представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной

доверенности, в Управлении Федеральной регистрационной службы по Томской области, с комплектом документов, указанных в п.3.1.2. настоящего Договора.

3.1.4. С даты подписания настоящего договора и до государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЖИЛОЙ ДОМ не ухудшать состояния ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЖИЛОГО ДОМА, не сдавать его в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи Продавца согласно ст. 292 ГК РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЖИЛОГО ДОМА Покупателем.

3.2. Продавец имеет право:

3.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств от Покупателя.

3.3. Покупатель обязуется:

3.3.1. Оплатить приобретаемые ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЖИЛОЙ ДОМ по цене, указанной в п.1.3. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. В момент подписания настоящего Договора принять ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЖИЛОЙ ДОМ с подписанием соответствующего Акта приема-передачи.

3.3.3. Известить Продавца о дне и времени его присутствия в Управлении Федеральной регистрационной службы по Томской области (п.3.1.3. настоящего Договора).

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4.2. Право собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЖИЛОЙ ДОМ переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЖИЛОЙ ДОМ.

4.3. Настоящий Договор действует до момента исполнения Покупателем и Продавцом своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.4. Настоящий договор считается исполненным при условии выполнения сторонами следующих обязательств:

- передачи Покупателем Продавцу указанной в договоре денежной суммы;
- передачи Продавцом и принятия Покупателем ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЖИЛОГО ДОМА по передаточному акту.

4.5. Стороны отвечают за виновное неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

4.6. На момент подписания настоящего Договора в ЖИЛОМ ДОМЕ зарегистрирован по месту жительства и фактически проживает Продавец, а так же Иконникова Айлин Владимировна и Дорохова Екатерина Алексеевна, для которых, в соответствии со статьей 292 Гражданского кодекса РФ, переход права собственности на ЖИЛОЙ ДОМ является основанием для прекращения их права пользования ЖИЛЫМ ДОМОМ. Продавец утрачивает право пользования ЖИЛЫМ ДОМОМ с момента государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности по настоящему договору. Лиц, сохраняющих право пользования ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ и ЖИЛЫМ ДОМОМ после их приобретения Покупателем, не имеется.

В течение 30 (Тридцати) дней с момента получения документов, зарегистрированных в установленном законом порядке, Продавец обязуются сняться с регистрационного учета по месту нахождения ЖИЛОГО ДОМА.

4.7. Подача документов на государственную регистрацию настоящего Договора и перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЖИЛОЙ ДОМ к Покупателю может производиться как с личным участием Покупателя и Продавца, так и доверенным лицом, действующим от имени Покупателя и/или Продавца. В случае участия доверенного лица в процедуре государственной регистрации, в дату подписания настоящего Договора Покупатель и/или Продавец выдает на имя доверенного лица, нотариально удостоверенную доверенность на осуществление всех необходимых действий по государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЖИЛОЙ ДОМ.

4.8. Покупатель и Продавец в равных долях оплачивают все расходы, связанные с

государственной регистрацией настоящего Договора.

4.9. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной регистрационной службы по Томской области, один экземпляр выдается Продавцу и один экземпляр выдается Покупателю.

4.10. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

4.11. Настоящий Договор, переход права собственности и право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Рентный 2» подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Томской области.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2»

127106, город Москва, улица Гостиничная, дом 10В, строение 1

ИНН/КПП 7723625776/772301001

р/с 40701 810 2 2021 000000 3

в АКБ «МБРР» (ОАО)

к/с 30101810600000000232, БИК 044525232

Дорохова Влада Валерьевна, гражданка Российской Федерации, 28 декабря 1968 года рождения, место рождения: гор. Томск, пол женский, паспорт 69 02 359407, выдан 15 февраля 2002 года Советским РОВД гор. Томска, код подразделения 702-004, зарегистрированная по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21

ИНН 7702045051, БИК 046902713

р/с 40817810800119000001 в Томском филиале

АКБ «МБРР» (ОАО), г. Томск

к/с 30101810900000000713

л/с 40817810200110003898

Генеральный директор

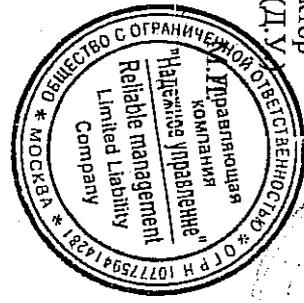
/Н.Г.Савина/

/В.В. Дорохова /



Прошито и пронумеровано
4 (четыре) листа (ов)

Влад
Савина Н.Г., Генеральный директор
ООО УК "Надежное управление" (О.У.)



Управление Федеральной регистрационной службы
СДЕЛКИ КУПИ-ПРОДАЖИ
26 ФЕВ 2010
70-70-01/2010/2009-524
leg
САВИНА Н.В.

Управление Федеральной регистрационной службы
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
26 ФЕВ 2010
70-70-01/2010/2009-524
leg
САВИНА Н.В.

Управление Федеральной регистрационной службы
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
26 ФЕВ 2010
70-70-01/2010/2009-524
leg
САВИНА Н.В.



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

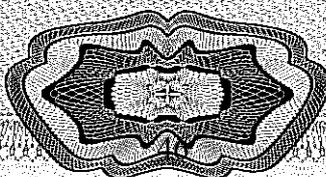
Регистратор

Старкова И.В.

М.П.



70 А Б 431898



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

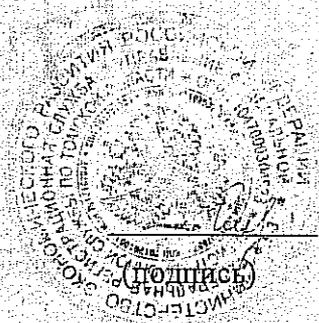
не зарегистрировано



Регистратор

Старкова И.В.

М.П.





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.Дзержинское, 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

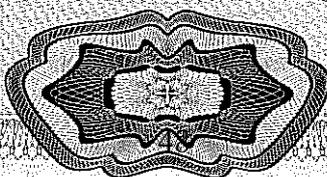
Регистратор

Старкова И.В.

М.П.



70 А Б 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.



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 _____

Уполномоченное лицо ФГУП "Ростехинвентаризация"

(Фамилия И.О.)



Содержание

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№	№ на плане (литера)	Ж
1	Общие сведения			
2	Состав объекта			
3	Сведения о правообладателях объекта		Г	
4	Ситуационный план		А	
5	Благоустройства объекта индивидуального жилищного строительства		А1	Ж
			а	
6	Поэтажный план			
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)

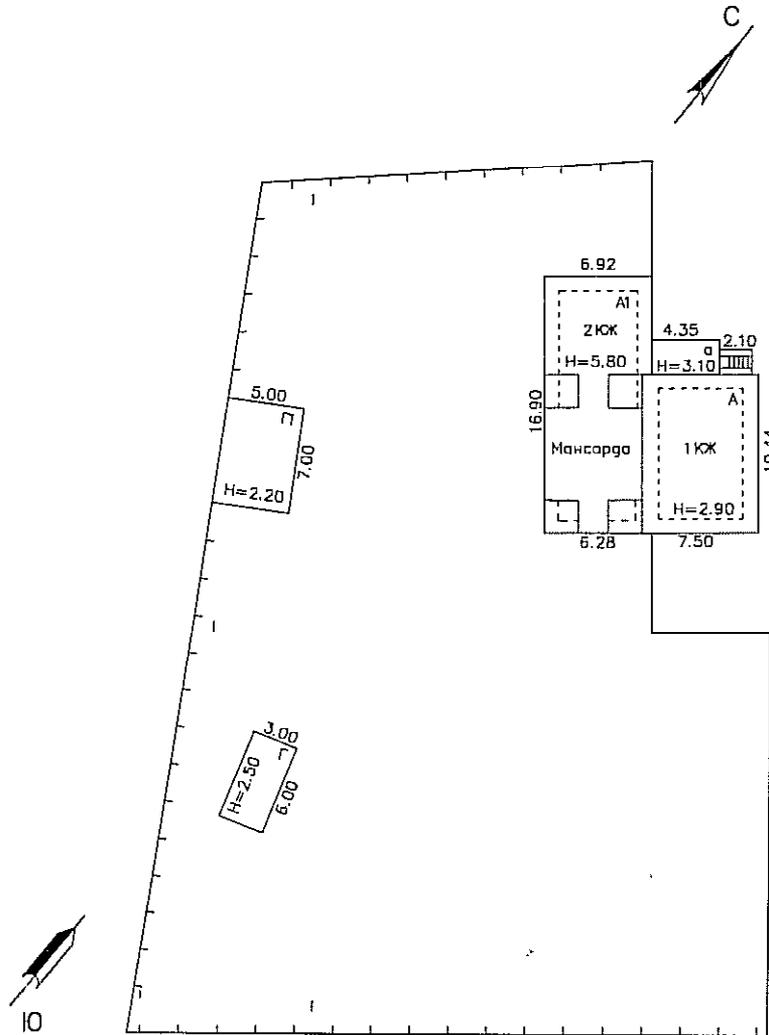
		№ п.п
1	Адрес	
2	Инвентарный номер	1
3	Кадастровый номер	
4	Литера	



4. Ситуационный план

(зап)

Ль



с. Дзержинское, Новая (улица) г.21

Томский филиал ФГУП "Ростехинвенторизация"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) Галис Е.Ю.	ФИО Орлово Ю.Б.	Дата подпись 16.04.07.	Адрес объекта с. Дзержинское, Новая (улица) г.21	Лист Листов Масштаб: 5С

4.1. Координаты зданий, сооружений

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

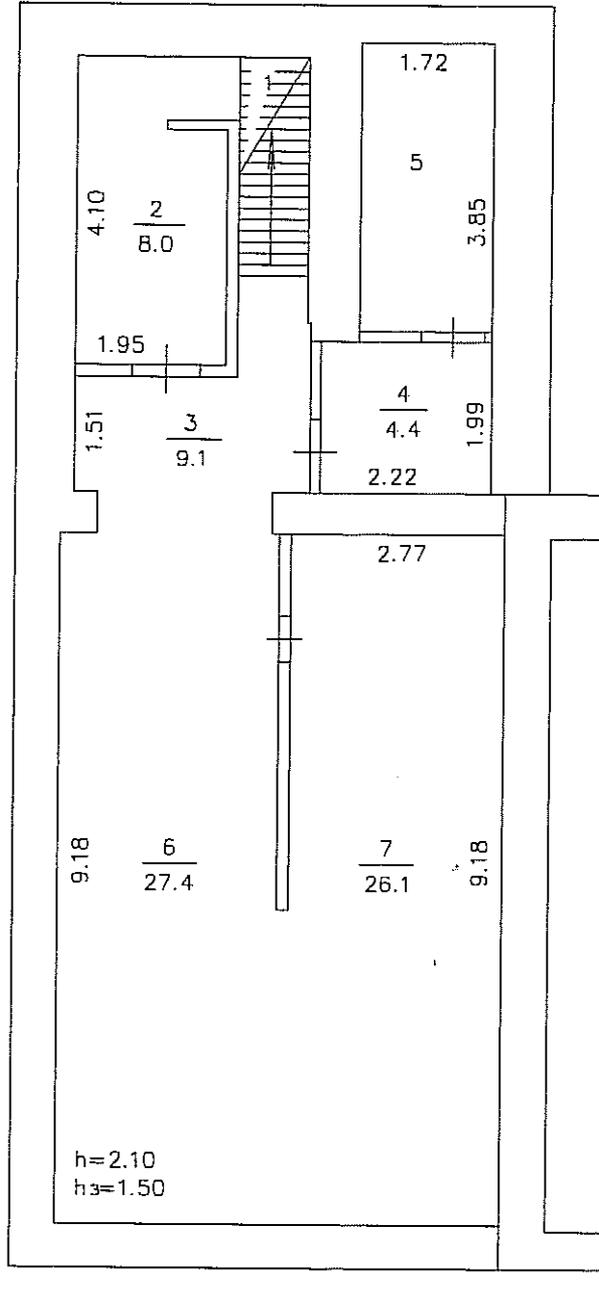
Литера	Номер точки	Координаты		Описание	Особые отметки
		X	Y		
1	2	3	4	5	6

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. поэтажный план

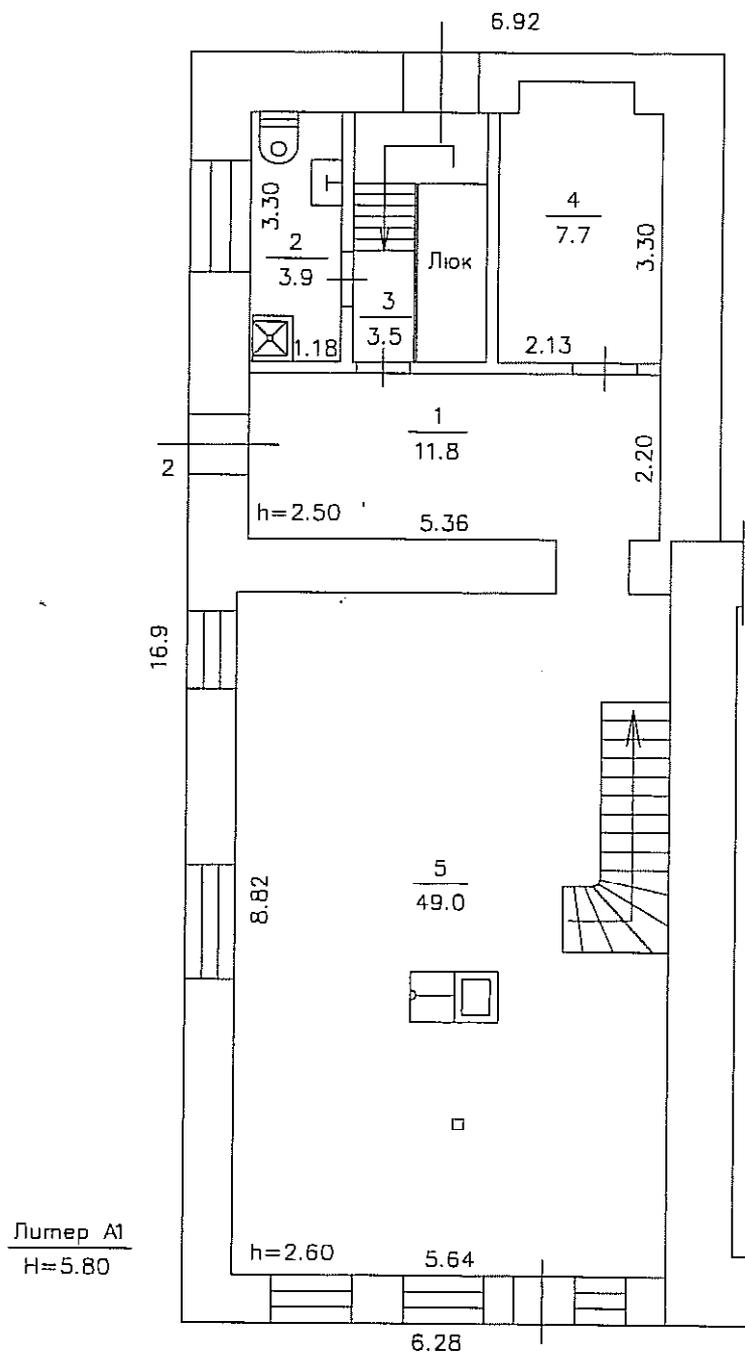
План подвала



Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) Титис Е.Ю.	ФИО Орлова Ю.Б.	Дата подпись 16.04.07	Адрес объекта с. Дзержинское, Новая (улица) 921	Лист Листов Масштаб: 10с

6. поэтажный план

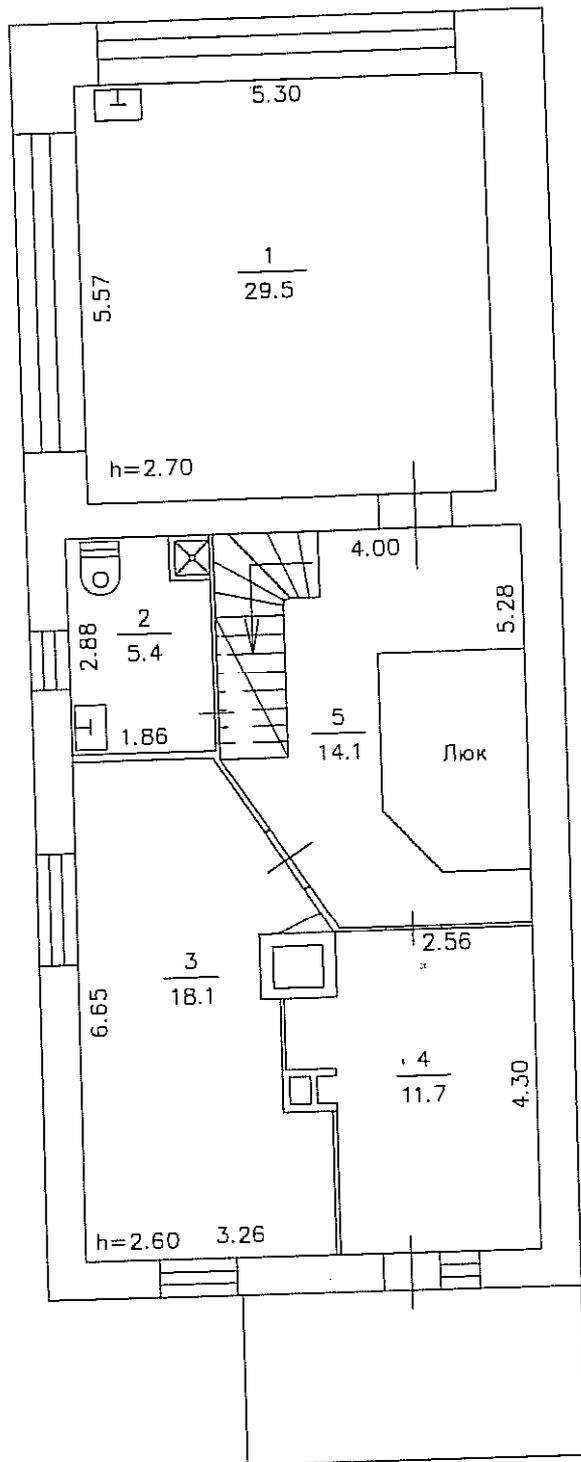
План 1 этажа



Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) <i>Гитиев Е.Ю.</i>	ФИО Орлова Ю.Б.	Дата подпись 16.04.07 <i>[Signature]</i>	Адрес объекта с. Дзержинское, Новая (улица) д.21	Лист Листов Масштаб: 100

6. Поэтажный план

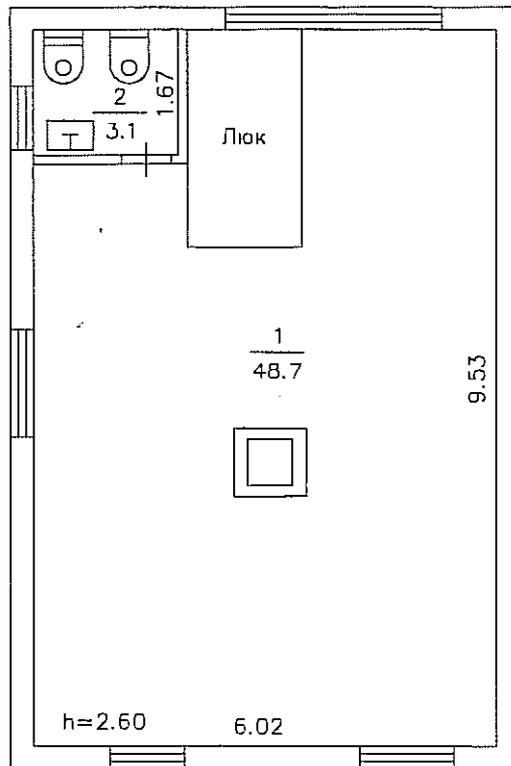
План 2 этажа



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

6. Поэтажный план

Мансарда



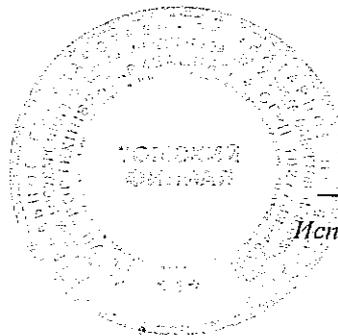
Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) Галис Е.Ю.	ФИО Орлова Ю.Б.	Дата подпись 16.04.07 <i>Орлова Ю.Б.</i>	Адрес объекта с. Дзержинское, Новая (улица) д.21	Лист Листов Масштаб: 100

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					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
AI	подвал	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		
				75.9	75.9	49	26.9					
				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				
				78.8	78.8	29.8	49					
				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				
					51.8	51.8	48.7	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



Пронумеровано

И пронумеровано

6

листов

Исполнитель

[Handwritten signature]

Земельный участок 20 сот., ИЖС на продажу в Томске

Томск, Пригород, Киргизка

Площадь	20 сот.
Назначение земли	ИЖС
Вид собственности	Частная собственность
Класс	Эконом-класс
Общая стоимость	850 000 руб.
Контакты	8-952-151-50-50, Елена
Номер объявления	234228
Кол-во просмотров	496

Киргизка деревня(5 км от Томска, рядом с пос.Светлый),улица Хутор,участок ровный,электричество,центральная вода,газ рядом

Поделиться...

Отправить сообщение автору объявления

Пожаловаться на объявление

Яндекс Директ

Земельные участки НОГИНСКИЙ район

Готовая инфраструктура, коммуникации, отличная экология! Рассрочка!

tiniezori.su

Другие предложения пользователя

- 15.08.2016 19:01
Продан земельный участок 18 сот. в Томске, Малиновка (село)
- 15.08.2016 19:01
Продан земельный участок 7 сот. в Томске, Пригород, Корнилово, Осенняя ул.
- 15.08.2016 19:00
Продан земельный участок 10 сот. в Томске, Малое Протополово (деревня)
- 15.08.2016 19:00
Продан земельный участок 6 сот. в Томске, Кисловка (деревня)
- 15.08.2016 19:12
Продан земельный участок 15 сот. в Томске, Кировский район, Южная
- 15.08.2016 19:11
Продан земельный участок 11 сот. в Томске, Пригород, Просторный, Арктическая ул.
- 15.08.2016 19:10
Продан земельный участок 5 сот. в Томске, Пригород, Зональный, Лазурная ул.
- 15.08.2016 19:10
Продан земельный участок 200 сот. в Томске, Пригород, Лоскутово, Тракторная ул.

Похожие предложения

Продан земельный участок в Можайском районе Московской области
10 сот., Тропарево (село)

Земельный участок 23 сот., ИЖС на продажу в Томске

Томск, Пригород, Дзержинское, Дзержинского ул.

Площадь	23 сот.
Назначение земли	ИЖС
Вид собственности	Частная собственность
Класс	Эконом-класс
Общая стоимость	1 200 000 руб.
Контакты	8-952-686-7736, Елена Юрьевна
Номер объявления	254993
Кол-во просмотров	332

Дзержинка пос.(10 км от Томска),участок ровный,все коммуникации рядом



- ▶ Отправить сообщение автору объявления
- ▶ Пожаловаться на объявление

Яндекс.Директ



Земельные участки Ногинский район

Готовая инфраструктура, коммуникации, отличная экология! Рассрочка!
tihiezori.su Адрес и телефон

Другие предложения пользователя

- 15.08.2016 18:32
Продам земельный участок 8.2 сот. в Томске, Пригород, Зональный
- 15.08.2016 18:32
Продам земельный участок 19 сот. в Томске, Ключи (поселок)
- 15.08.2016 18:32
Продам земельный участок 16 сот. в Томске, Богашёво (село)
- 15.08.2016 18:31
Продам земельный участок 15 сот. в Томске, Малое Протопопово (деревня)

Яндекс Директ

Продажа земельных участков ИЖС
Дома и участки в поселках комфорт-класса по цене застройщика. ПМЖ!
sif-company.ru

Продам земельный участок в Меленковском районе Владимирской области
2414 сот., Меленки

Продаю земельный участок 17 сот., ИЖС в Томске

Томск, Пригород, Дзержинское

Площадь	17 сот.
Назначение земли	ИЖС
Вид собственности	Частная собственность
Класс	Эконом-класс
Общая стоимость	950 000 руб.
Контакты	8(3822)94-08-54, Елена
Номер объявления	279325
Кол-во просмотров	315

Участок ровный, коммуникации(электричество, центральная вода, газ)рядом, под строительство дома, рядом сосновый бор



▶ Отправить сообщение автору объявления

▶ Пожаловаться на объявление

Яндекс.Директ



Земельные участки Ногинский район

Готовая инфраструктура, коммуникации, отличная экология! Рассрочка!
tihiezori.su Адрес и телефон

Другие предложения пользователя

- 15.08.2016 19:12 **Продам земельный участок 15 сот.** в Томске, Кировский район, Южная
- 15.08.2016 19:11 **Продам земельный участок 5 сот.** в Томске, Богашёво (село)
- 15.08.2016 19:11 **Продам земельный участок 11 сот.** в Томске, Пригород, Просторный, Арктическая ул.
- 15.08.2016 19:11 **Продам земельный участок 15 сот.** в Томске, Мирный (поселок)

Похожие предложения

Покупка/продажа квартир

Предложения по всей России. Move.ru: твой портал недвижимости!

Продам земельный участок в Волоколамском районе Московской области

15 сот., Солодово (деревня)

Продам земельный участок во Всеволожском районе Ленинградской области

50 сот., Новосергиевка (деревня)

Главная / Томская область / Томск / Продам земельный участок / Объявление № 267851

Продам земельный участок 7 сот., ИЖС в Томске

Томск, Пригород, Дзержинское, Совхозная ул.



Площадь	7 сот.
Назначение земли	ИЖС
Вид собственности	Частная собственность
Класс	ЭКОНОМ-КЛАСС
Цена за кв.м.	80 руб.
Контакты	89521636765, Фаина
Номер объявления	267851
Кол-во просмотров	184
Фотографий	1

Срочно продам земельный участок 7 соток вода,свет в шаговой доступности,газ.Все подробности по телефону и при осмотре участка.



▶ Отправить сообщение автору объявления

▶ Пожаловаться на объявление

Яндекс Директ



Земельные участки недорого

Сотка земли от 9 до 24 тыс.руб. Все инженерные коммуникации в деревне есть.
useland.ru Адрес и телефон

25.02.2016 12:41



25.02.2016 12:41



25.02.2016 09:21



25.02.2016 08:51



Новый микрорайон в Марьино!

Видовые квартиры комфорта. Бронируйте до старта продаж!

Омашинный

Подробнее

Продам земельный участок в Шатурском районе Московской области

2580 сот., Власово (село)

Продам земельный участок в Чеховском районе Московской области

6.82 сот., Поповка (деревня)

Недвижимость в России > Продажа > Продажа домов, Томская область > Томский район

Новый поиск

★ Дом 140,0 м²

Томская область, Томский район, с. Лучаново [Показать на карте](#)

3 750 000 руб.

Общая информация:

Площадь дома: 140,0 м²

Двухэтажный брусовый дом (сосна). Высота потолков 2,5 метра. Фасад 1 этажа - облицовочный кирпич, 2-го - металлический сайдинг. В дом заведен центральный водопровод, разводка по всем приборам. Электроэнергия 380 и 220 Вольт. Отопление - твердотопливный котел. Канализация - септик. Сделан качественный ремонт. На втором этаже расположены: спальня, детская, холл, санузел (унитаз, раковина, душевая кабина, бойлер). На 1-м этаже: гостиная и кухня-студия, кабинет, санузел, холл (ремонт частично). Имеется встроенный теплый гараж 7x7 с автоматическими воротами Alutech. Подъезд к гаражу заасфальтирован. Ворота во дворе кованые, комбинированные с поликарбонатом. Малый двор забетонирован. На участке имеется постройка под баню 5x4 м. В шаговой доступности от дома расположены: детский сад, школа, магазин, остановка. Расстояние до площади Южной 22 км. Торг для реального клиента.

Объявление снято с публикации

Экспорт | Поделиться

Дополнительные услуги

[Расчитать стоимость переезда](#)

📍 Карта Похожие рядом



Просмотров: всего 64, за сегодня 0

Недвижимость в России > Продажа > Продажа домов, Томская область > Первомайский район > с, Первомайское

Новый поиск

★ Дом 132,0 м²

Томская область, Первомайский район, с. Первомайское, Зеленая ул. [Показать на карте](#)

3 100 000 руб.

Общая информация:

Площадь дома: 132,0 м²

Продаю двух этажный коттедж в Первомайском районе, по адресу с. Первомайское, Зелёная улица 21, общей площадью 132,2 жилой площади 78,2. Материал постройки брус 18X18, стены утеплены пеноплексом, чердачное перекрытие и крыша утеплитель кнауф, дом обшит сайдингом цилиндрическое бревно цвета золотистый дуб. На первом этаже расположено: гостиная, кухня, санузел совмещён, бойлер на 100 литров, гараж с ямой. На втором этаже: 4 жилые комнаты, мансарда. Проведена централизованная холодная вода, отопление уголь, дрова, электричество. Во дворе действующая баня, большая зона отдыха, разработанный участок с насаждениями. Земли 15 соток. Цена 3000 с торгом 8-983-598-7305 Мария ЗВОНИТЕ!

Объявление снято с публикации

Экспорт | Поделиться

Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#)

Карта Похожие рядом



Продажа частных домов в Томске

Дом, ул. Ореховый Пер., 14, ОКТЯБРЬСКИЙ, Томск (мкр. Росинка) [на карте](#)

Площадь общая: 186 м² Жилая: 118 м² Кухня: 22 м²
 Площадь участка: 12 соток
 Этажей: 2
 Дом(строение): Дом кирпичный
 Год постройки: 2011 год постройки
 Коммуникации: отопление, канализация, электричество
 Комнаты: комнаты изолированные
 Балкон: балкона нет
 Санузел: санузел совмещенный
 Окна: окна есть во двор и на улицу

Цена: 4 650 000 р. Торг: разумный торг

Ипотека: возможна продажа в ипотеку
Доп. информация: Возможна рассрочка

Описание недвижимости:
ВОЗМОЖЕН ОБМЕН НА ДОМ МЕНЬШЕЙ ПЛОЩАДИ или ХОРОШУЮ КВАРТИРУ с вашей доплатой!

Площадь 186, 7 кв. м.
кирпич, утеплен пеноплексом, перекрытия по деревянным балкам.

1 этаж:
холл-прихожая 24 кв., в ней находится бак для воды на 200 л. + насос и бойлер, электродотеп ZOTA и комбинированный твердотопливный ZOTA же), по всему дому разводится тепло и вода прекрасно. Из холла попадаем в прихожую поменьше - отсюда идем в кухню (22 кв.), в гостиную (36 кв.) или на лестницу на 2 этаж.

на лестничной клетке - окно преогромное, высотой в полтора ЭТАЖА, из него смотреть на закат - одно удовольствие. Далее.

2 этаж.
от лестницы можем пойти в спальню (22 кв.), спальню (24 кв.) или ... спальню)) (36 кв.). Или - посетить санузел (около 4 кв.)
Второй этаж - практически отремонтирован, в маленьких спальнях ламинат, все помещения 2этажа оштукатурены в чистовую, пол в с. у. с подогревом). Есть лестница на чердак.

потенциальный 3 этаж: - чердак проектировала с тем расчетом, чтобы с его помощью можно было бы сделать 14 комнат, ставим

сделать VIP-объявлением #уборка

4 650 000 р.



- Киевская, 1. Томскстрой. 5-я стр.
- Профсоюзная 7. СибирьСтройКомфорт. 12-я стр.
- Новоросийская, 15. ООО Базис.
- ЖК «Ясная поляна», Лидер-Прогресс.

Добавить новостройку

форум (37)

- Должны Сибирьстройкомфорт п. Зональная станция. 33-я стр.
- А хорошо ли в Томске жить? Томск отзывы. 6-я стр.
- Сотрудничество для агентств и риелторов. От сайта Dom70.ru.
- Проблемные стройки Томске.
- Представлю образец договор купли-продажи автомобиля, недвижимости, аренды квартиры.
- Строительство домов из бруса или оцилиндрованного бревна в Томске. Кому довериться?
- Многих обманули по аренде информационных агентств?
- Кому поручить управлять недвижимостью при отъезде.
- Новостройка на Завокзальном б.
- Центр Доступной Недвижимости. В чем ПОДВОХ 22 2-я стр.

Добавить тему

Яркий проект

В

Красногорске

Квартиры от 2,48

ПОДРОБНЕЕ

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН

Аренда

Продажа

Новостройки

Специалисты

Посуточно

★ Избранное 0

Добавить объявление Вход / Регистрация



СЕРВИС ПОИСКА ТРАНСПОРТА И ГРУЗОВ
Перевозите грузы выгодно!

Недвижимость в России → Продажа домов, Томская область → Томск → Спичфабрика мкр

Новый поиск

★ 2 этаж, дом 90,0 м²

Томская область, Томск, Спичфабрика мкр, ул. Залоговая [Показать на карте](#)

3 500 000 руб.

68

Общая информация:

Площадь дома: 90,0 м²

Тип земли: ИЖС

Площадь участка: 6 сот.

Материал дома: кирпичный

Количество этажей: 2

Отопление: центральное газовое

Санузел: в доме

Количество спален: 1

Гараж: есть

Продаётся кирпичный дом свободной планировки с качественным евроремонтom, который находится в черте города. В доме все коммуникации и удобства: свет, вода (холодная/горячая), газ баллонный (магистральный в 2017г.), септик, отопление, душ и туалет. Дом пригоден для круглогодичного проживания. Прописка (ПМЖ). Находится в тихом месте. Хорошие соседи. Огород ухожен, много плодово-ягодных насаждений, цветов, а так же на участке большая теплица. Дом и земля в собственности более 3 лет. Все документы на руках. Дом делал сам, для собственного проживания. Продажа от собственника в связи с переездом. Срочно.



ЦИАН ID 380042





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

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
121087, Москва, Багратионовский проезд,
д.7, корп. 11
тел.: 8(495)727-07-07

**ПОЛИС № ПОО - 0008290105 от «01» августа 2016г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»
Юридический адрес:	Москва, Фурманский переулок, д. 9/12
ОГРН: 5087746662702 ИНН: 7701814650	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	
<p>Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов юридических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя (Застрахованного лица). 	
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:	
<ul style="list-style-type: none"> - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. 	
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,14%
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 000,00 (Семь тысяч) рублей
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	
По страхованию финансовых рисков	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей.
По одному страховому случаю:	Не устанавливается
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю): Не устанавливается.	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» августа 2016г. до «31» июля 2017г.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно не позднее «10» августа 2016г.
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	
<p>9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.</p> <p>9.2. Случай признается страховым, если:</p> <p>9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.</p> <p>Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.</p> <p>9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).</p> <p>9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством</p>	

Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zetains.ru. Указанная информация может меняться от времени к времени.

9.5. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от «02» февраля 2016г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь/Представитель Страхователь

Г.А. Фомичев/



Представитель ООО «Зетта Страхование»:

В. Гладких

М.П.



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан

Маймаковой

Александре Александровне

в том, что он(а) с „05“ апреля 2007 г. по „23“ ноября 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*

„Московской финансовой-промышленной академии (МФПА)“

по программе *профессиональной переподготовки*

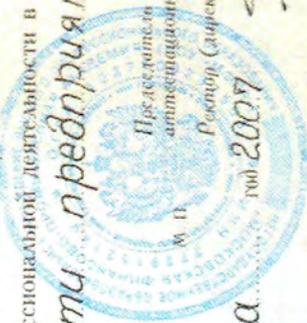
„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от *23“ ноября 2007 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Маймаковой*

Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*
стоимости предприятия (бизнеса)



Город *Москва*

Главная / О РОО

РЕЕСТР ЧЛЕНОВ

СМИРНОВА АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА

Дата и место рождения - 20.04.1983, гор. Юбилейный Московской обл.

Дата последнего изменения анкеты: 25.04.2016

Членский билет

Номер 01Т-09514

Степень членства

Действительный член РОО

Номер в Реестре РОО

Номер 005340 от 24.05.2013

Дата регистрации в реестре: 17.01.2009

Региональное РО

[Московское региональное отделение](#)

Членство в Экспертном Совете РОО

Применение дисциплинарных
взысканий

[Посмотреть](#)

Организация (место работы)

Основное место работы

Общество с ограниченной ответственностью "Центр финансовых консультаций "Русь"

Должность: Оценщик

Контакты организации:

Телефон организации: (495) 788-14-40

[Подробнее](#)

Стаж

Общий: 14, оценочный: 7

Страхование деятельности

Страховая организация

Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование"

Лицензия №С 2239 77 от 13.12.2006г.

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ:

[О РОО](#)

[История РОО](#)

[Руководство](#)

[Структура](#)

[Членство в РОО](#)

[Международная деятельность](#)

[Работа с молодежью](#)

[Партнеры](#)

[Реестр членов](#)

[Экспертиза](#)

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS



Arts and Antiques
Building Control
Building Surveying
Commercial Property Practice
Environment
Facilities Management
Geomatics (incl. hydrographic)
Housing Management and Development
Machinery and Business Assets
Management Consultancy
Minerals and Waste Management
Quantity Surveying and Construction
Planning and Development
Project Management
Property Finance and Investment
Research
Residential Property Practice
Residential Survey and Valuation
Rural
Taxation Allowances
Valuation
Valuation of business and intangible assets



Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,
проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

о-нием в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС
России по Московской обл. в городском округе Королёв

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«17» января 2009г., регистрационный № 005340

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «24» мая 2013 года.

Президент

С.А. Табакова



0013973 *



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70006/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Смирнова Александра Александровна

Адрес регистрации: 141091, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кв.30

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2016г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2017г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.
На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.
Место и дата выдачи полиса: 21 января 2016г.
г. Москва

Страхователь:
Смирнова Александра Александровна

Смирнова А.А.

**Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью**

76 (Семьдесят шесть) листов

«17» августа 2016 года

**Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»**



Г.А. Фомичев

