



Центр Финансовых
Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 04-О/2019

от 21 марта 2019 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 20 марта 2019 года

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

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2019 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»
Госп. Гаврилову А.Л.

Уважаемый Александр Львович!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 21-Р2/37-18 от 20.03.2019г. 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 20 марта 2019 г.

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

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор



Фомичев Г.А.

21.03.2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	22
1. ВВЕДЕНИЕ.....	23
1.1. Основание для оценки	23
1.2. ЗАКАЗЧИК	23
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	23
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	24
1.5. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	24
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	24
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	25
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	26
1.12. Цель оценки	26
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	26
1.14. Вид определяемой стоимости.....	28
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	28
1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком.....	28
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
2.1. <i>Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки (Российская Федерация) 2018г.</i>	<i>29</i>
2.2. <i>Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки (Томская область)</i>	<i>- 5 -</i>
2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	- 8 -
2.4. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИИ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	- 8 -
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 11 -
3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА ТОМСКА	- 11 -
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 11 -
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -	14 -
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ.....	- 15 -
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	- 15 -
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	- 17 -
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	- 18 -
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	- 20 -
6.1. Затратный подход.....	- 20 -
6.2. Сравнительный подход	35
6.3. Доходный подход	41
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ.....	43
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	45
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ	45
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА	45
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	45
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	45
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	45
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	46
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА.....	46
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	46
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	46
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	47
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	48
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	49
11.1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	49
11.2. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	50
11.3. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	59
11.4. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	74

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 условный) 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	4 090 804 (Четыре миллиона девятьсот тысяч восемьсот четыре) руб.
Сравнительный подход	3 854 141 (Три миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи сто сорок один) руб.
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки (без НДС) по состоянию на 20 марта 2019 года.	3 946 000 (Три миллиона девятьсот сорок шесть тысяч) руб., в том числе: - на жилой дом, общей площадью 282,9 кв. м. – 2 636 000 (Два миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч) руб.; - на земельный участок, площадью 1 870 кв. м. – 1 310 000 (Один миллион триста десять тысяч) руб.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Гурьянова Е.В.

Дата составления Отчета об оценке – 21 марта 2019 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 № 21-Р2/37-18 от 20.03.2019г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2».

1.2. Заказчик

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

ИНН / КПП 7723625776 / 772501001

Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом. VI

р/с 40701 810 2 2021 0000003

в ПАО «МТС-Банк»

к/с 30101810600000000232

БИК 044525232

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

Фамилия, имя, отчество оценщика
Гурьянова Елена Владимировна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Гурьянова Елена Владимировна, является действительным членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет». рег. № 2323 от 30.12.2016г.
Сведения о квалификации оценщика
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005767-1 от 16.03.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Гурьяновой Е.В. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, Пермский филиал САО «ВСК», место нахождения филиала: 614000, г. Пермь, ул. 25-го Октября, д. 18, тел. (342) 218-15-28. Пермский филиал САО «ВСК», место нахождения филиала: г. Москва, ул. Островная, д. 4, тел. (495) 727-44-44. Полис № 1700SB4001657 от 23.05.2017 года. Период страхования: с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г. Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Гурьяновой Е.В. – 5 лет
Степень участия в проекте
Гурьяновой Е.В. – оценщик
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил

трудоу 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

20 марта 2019

1.6. Дата осмотра объекта оценки

20 марта 2019

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 04-О/2019 от 21 марта 2019 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;

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

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на объект оценки. Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Право подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серии 70 АБ № 431898 от 26 февраля 2010 г. и Свидетельством о государственной регистрации права серии 70 АБ № 431899 от 26 февраля 2010 г.

1.10. Основные принципы проведения работ

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

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

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов, предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия каких-либо обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу (дому и земельному участку). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на основании представленного Заказчиком Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки.
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при купле-продаже объектов жилой недвижимости и земельных участков.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на земельный участок , расположенный по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один) , площадью 1 870,00 кв. метров,
---------------	---

	кадастровый (или условный) номер 70:21:0102002:0155, на жилой дом (пристрой) , расположенный по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21 , назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или условный) 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)	20 марта 2019 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Гурьянова Елена Владимировна
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

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

2.1. Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки (Российская Федерация) 2018г.

Картина экономики России в 3 квартале 2018 года

Таблица 9.1.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены
Цены на нефть	<p>За девять месяцев 2018 г. средняя стоимость российской экспортной марки нефти Urals выросла на 39,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составив 70,61 доллара за баррель, сообщил Минфин России. Напомним, что в период с января по сентябрь 2017 г. средняя стоимость Urals составляла 50,55 доллара за баррель.</p> <p>В сентябре текущего года средневзвешенная цена на нефть марки Urals составляла 78,06 доллара за баррель. Это в 1,4 раза выше, чем годом ранее, когда в среднем сентябрьская цена на нефть этой марки установилась в размере 54,24 доллара за баррель.</p> <p>По словам министра энергетики России Александра Новака: «Цена нефти в 65-75 долларов за баррель снизила бы риски нового кризиса на нефтяном рынке». Тем не менее, министр считает, что повторение кризиса на рынке нефти маловероятно. "Конечно, мировой нефтяной рынок всегда развивается циклично. Но при этом есть инструменты и механизмы, которые бы позволяли сглаживать эту волатильность, в том числе прекрасный пример – сотрудничество 24 стран последние два года (сделка ОПЕК+).</p> <p>Страны ОПЕК в сентябре 2018 г. исполнили Венское соглашение на 121%, страны «не ОПЕК» – на 37%. Об этом говорится в октябрьском отчете Международного энергетического агентства (МЭА). Как следует из документа, страны ОПЕК нарастили добычу нефти в сентябре на 100 тыс. баррелей в сутки до максимального в этом году уровня 32,78 млн. баррелей в сутки. Рост обеспечили Саудовская Аравия, африканские производители, а также ОАЭ. Так, Саудовская Аравия, по данным МЭА, нарастила добычу на 100 тыс. баррелей – до 10,5 млн. баррелей в сутки. Между тем Иран снизил производство на 180 тыс. – до 3,45 млн. баррелей в сутки. Согласно отчету МЭА, свободные мощности стран ОПЕК сейчас в 2,13 млн. баррелей в сутки, из которых 1,52 млн. баррелей приходится на Саудовскую Аравию.</p> <p>Как заявил генеральный секретарь ОПЕК Мохаммед Баркиндо, мировой рынок нефти оказался сейчас под воздействием факторов, находящихся вне зоны влияния картеля и не зависящих от него, тем самым намекая на позицию Дональда Трампа в вопросах Ирана и торговой политики США. Так, непримиримое противостояние США и Ирана стало причиной взвинчивания цен на черное золото, поскольку Штаты решили выйти из иранской ядерной сделки и снова ввести санкции в отношении экспорта нефти из этой исламской республики.</p> <p>По мнению главы ОПЕК, текущий рост нефтяных котировок обусловлен «ожиданиями возможного дефицита поставок», поскольку участники рынка ставят под сомнение способность других стран компенсировать прекращение подачи нефти из Ирана.</p> <p>Баркиндо добавил, что подобная ценовая динамика подрывает совместные усилия производителей ОПЕК+ по восстановлению оптимального баланса предложения и спроса. Генсек картеля также выразил обеспокоенность запасом резервных производственных мощностей, но при этом подчеркнул, что на данном этапе объем предложения на рынке остается достаточным благодаря готовности России и Саудовской Аравии нарастить в случае необходимости добычу нефти.</p> <p>МЭА заявило, что мировые поставки нефти выглядят «достаточными на данный момент» после значительного увеличения производства за последние шесть месяцев. Однако нефтяная отрасль находится под давлением, поскольку она сталкивается с растущим глобальным спросом.</p> <p>Резервные мощности по добыче нефти в мире уже сократились до 2% мирового спроса, и, вероятно, произойдет дальнейшее сокращение, предупредило агентство.</p> <p>МЭА снизило прогноз роста мирового спроса на нефть на этот и следующий годы на 0,11 млн. баррелей в сутки до 1,28 млн. б/с и 1,36 млн. б/с, соответственно. «Это связано с более слабыми экономическими перспективами, торговыми проблемами, более высокими ценами на нефть и пересмотром китайских данных», – пояснило агентство.</p> <p>Члены ОПЕК и другие экспортеры, такие как Россия и американские производители сланцевой нефти, резко увеличили добычу с мая – примерно на 1,4 млн б/с, сообщило МЭА. По данным агентства, в 3-м квартале 2018 г. запасы в странах ОЭСР, вероятно, увеличились на 43 млн. баррелей, что стало максимальным квартальным ростом запасов с 1-го квартала 2016 г. Цены на нефть выросли более чем на 25% в этом году, что вызвало спекуляции о возможности возвращения цен к трехзначным значениям до конца года.</p>	Показатели

<p>Объем выво- за капитала</p>	<p>По итогам 3-го квартала 2018 г. частный сектор вывез из страны 19,2 млрд. дол- ларов, следует из статистики ЦБ. В годовом выражении отток ускорился в 48 раз и стал рекордным с 1-го квартала 2015 г., когда санкции и обвал цен на нефть окуну- ли Россию в рецессию. За 9 месяцев чистый вывоз увеличился более чем вдвое - до 31,9 млрд. долларов и превысил цифру за весь прошлый год (31,3 млрд.).</p> <p>Половину квартального оттока породил внешний долг: за июль-сентябрь корпо- рации и банки вернули иностранным кредиторам около 10 млрд. долларов, оценива- ет главный экономист ING по России Дмитрий Долгин. По всей видимости, рефинан- сировать займы становится сложнее из-за рисков расширения санкций, говорит он.</p> <p>«Крайне печально» выглядит то, что к оттоку финансовых инвесторов, распрода- ющих долговые бумаги правительства РФ (на 1,8 млрд. долларов за квартал), доба- вился вывод средств из реального сектора, отмечает директор аналитического де- партамента «Локо-Инвест» Кирилл Тремасов. Суммарный отток прямых иностранных инвестиций за квартал составил рекордные 6 млрд. долларов, оценивает он.</p> <p>Одновременно практически прекратили прямые инвестиции за рубежом и россий- ские компании: за прошедший квартал они вложили всего 0,1 млрд. долларов.</p> <p>Данные ЦБ наглядно иллюстрируют, что «наша экономика встала на путь изоля- ционизма», констатирует Тремасов: «Влияние этих трендов на экономическое разви- тие страны, думаю, не требуют комментариев».</p> <p>Отток капитала остается главным риском для курса рубля, указывает Долгин: он «съедает» валютные поступления от взлетевших мировых цен на сырье.</p> <p>Хотя, по данным ЦБ, за 3-й квартал 2018 г. Россия на треть увеличила доходы от продажи нефти (до 33,2 млрд. долларов), на 40% - от продажи газа (до 11,4 млрд. долларов), а приток валюты по текущему счету платежного баланса оказался ре- кордным за 10 лет (26,4 млрд. долларов), три четверти этой «валютной прибыли» экономики утекло из страны.</p> <p>В 4-м квартале 2018 г. отток может ускориться, предупреждает Долгин. Во- первых, график погашения внешнего долга становится жестче: до конца декабря надо выплатить 25 млрд. долларов против 19 млрд. в предыдущие три месяца.</p> <p>Во-вторых, ослабление валютного контроля для попавших под санкции компаний освобождает их от необходимости зачислять экспортную выручку на счета в россий- ских банках, что снизит общий долларовый приток.</p> <p>До конца года из страны уйдет еще около 40 млрд. долларов, а суммарный отток за год составит 71 млрд., прогнозирует Сбербанк СИБ.</p>	
<p>Изменение курсов валют</p>	<p>На 1 октября 2018 г. курс доллара США составил 65,59 руб./долл., курс евро – 76,23 руб./евро. В ING сохраняют в целом пессимистичный прогноз по курсу доллара к рублю на конец года, но допускают возможность заметного восстановления российской валю- ты. В банке признают, что рубль выглядит дешевым и фундаментальная картина предполагает справедливый курс USD/RUB в районе 60-65 рублей за доллар. Однако завершит пара год около 72 рублей за доллар США или устремится к уровням в об- ласти 60-65, зависит от одного – решения по новым санкциям в отношении России. Если, по крайней мере, в ближайшие три месяца не будет их серьезного жесточе- ния, инвесторы смогут сфокусироваться на позитивных для рубля факторах, в том числе на очень хороших показателях сальдо текущего счета и высоких ценах на нефть, к которым рубль стал более восприимчив после решения ЦБ РФ отложить покупки валюты для Минфина.</p> <p>По словам аналитиков, несмотря на то, что доллар на мировом рынке слабеет (пара евро- доллар торгуется на уровне 1,155), низкая нефть и бегство от рисков будет иметь преимущественное значение для курсообразования рубля.</p> <p>«На опасениях принятия новых антироссийских санкций курс доллара двинется к 67,75 рубля, курс евро дойдет до 78,05 рубля. Я ориентируюсь на временные циклы и полагаю, что перед новым ростом рублевых пар они вернуться к отметкам 65,5 руб- ля за доллар США и 75,5 рубля за евро. Время для этого есть. Внешний фон измен- чив», - прогнозирует аналитик Альпари Владислав Антонов.</p> <p>Как поясняет старший аналитик Альпари Роман Ткачук, для нефти марки Brent не исключен откат ниже 80 долларов за баррель, курс пары доллар/рубль может под- няться к 68-69 рублям, а курс пары евро/рубль - к 78-79 рублям.</p> <p>«В случае прохода парой доллар/рубль отметки в 67 рубля/доллар при сохране- нии негативных настроений на глобальных рынках следующей целью для пары мо- жет стать район 68-68,5 рубля/доллар. Однако по мере стабилизации ситуации на рынках ожидаем постепенного восстановления позиций рубля», - комментирует главный аналитик отдела экономического и отраслевого анализа управления анали- тики и стратегического маркетинга департамента стратегии и проектов развития Промсвязьбанка Михаил Поддубский.</p> <p>Банк России сообщил, что сальдо текущего счета России в 3-м квартале достигло 26,4 млрд. долларов, что оказалось выше среднего прогноза экономистов, опрошен- ных Bloomberg. В то же время по итогам первых трех кварталов профицит достиг 75,8 млрд. долларов, тогда как в аналогичный период 2017 г. он составлял лишь 19,7 млрд. долларов.</p>	
<p>Инфляция</p>	<p>По оценкам МВФ показатель инфляции в ближайшие два года составят 3,6% (2018 год) и 5,7% (2019 год). Ранее ЦБ объявлял о своем прогнозе инфляции, согласно которому по итогам 2018 года она составит до 4,2% и до 5,5% в 2019-м.</p>	

<p>ВВП</p>	<p>По оценкам МВФ, в этом году российский ВВП вырастет на 1,7%, а в следующем прибавит 1,8%, благодаря восстановлению внутреннего спроса и высоким ценам на нефть, от которых зависит более 50% валютных поступлений в страну.</p> <p>Темпы роста в России в ближайшие пять лет будут колебаться около 1,2% в год, прогнозирует МВФ. Это вдвое медленнее, чем растет мировая экономика в среднем (2,4%) и втрое ниже показателей развивающихся стран (3,6%).</p> <p>Доля России в мировом ВВП будет снижаться как в номинальном выражении, так и при расчетах по паритету покупательной способности, считает фонд: в первом случае показатель снизится с текущих 1,8% до 1,67% к 2023 году, а во втором - с 3,09% до 2,86%. К 2023-му году номинальный ВВП России составит 1,818 трлн долларов, что на 21% ниже уровня 2013 года (2,3 трлн). По этому показателю Россия откатится с 11-го на 12-е место в мире, пропустив вперед Южную Корею.</p> <p>Банк России подготовил макроэкономический прогноз на ближайшие 3 года, учитывая ужесточение антироссийских санкций, которое, как ожидается, состоится в ноябре. Однако публиковать полученные цифры ЦБ не планирует. Об этом заявил, выступая в ГосДуме, директор департамента денежно-кредитной политики регулятора Алексей Заботкин. Секретность связана с тем, что "невозможно предсказывать, какие санкции реализуются", объяснил он на заседании экспертного комитета нижней палаты парламента. "Поэтому до тех пор, пока они не произойдут, мы бы не хотели их оцифровывать", - заявил Заботкин, добавив, что санкционный сценарий просчитывался с условием относительно стабильных цен на нефть.</p> <p>В базовом сценарии ЦБ ждет плавного снижения цен на нефть - до 60 долларов за баррель в 2019 году и 55 долларов - в последующие два года.</p> <p>В этом случае ВВП РФ будет расти на 1,2-1,7% в следующем году, 1,8-2,3% - через год и 2-3% - через два года.</p>	<p>Пока нулевое</p>
<p>Индекс промышленного производства</p>	<p>По данным Росстат индекс промышленного производства (ИПЦ) в январе-сентябре 2018 года по сравнению с январем-сентябрем 2017 года составил: 103,0%</p> <p>Институт проблем естественных монополий (ИПЕМ) в сентябре 2018 года опубликовал мониторинг ситуации в промышленности России по итогам августа 2018 года. Согласно приведенному мониторингу производство промышленной продукции и спрос на нее продолжают синхронно расти седьмой месяц подряд.</p>	
<p>Инвестиции в основной капитал</p>	<p>7 августа. FINMARKET.RU - Инвестиции в основной капитал в РФ в первом полугодии 2018 года выросли на 3,2% к тому же периоду 2017 г., сообщает Федеральная служба государственной статистики (Росстат). В номинальном выражении инвестиции оцениваются в 5 трлн 961 млрд рублей. Однако, Минэкономразвития ранее отмечало, что темпы роста инвестиций в основной капитал в РФ во 2-м квартале могли замедлиться до 2-3% в годовом выражении.</p> <p>"Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1-м кварталом свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2-м квартале увеличился после слабых результатов 1-го квартала", - говорилось в опубликованной ведомством в начале августа "Картине экономики".</p> <p>В целом в 2017 году, как сообщал ранее Росстат, инвестиции выросли на 4,4% после трех лет снижения - на 0,2% в 2016 году, на 10,1% в 2015 году и на 1,5% в 2014 году.</p> <p>В 2018 году аналитики ждут роста инвестиций на 3,3% (согласно опросу "Интерфакса" в конце июля). Официальный прогноз Минэкономразвития предусматривает рост на 3,5%.</p>	<p>пока нулевое</p>
<p>Уровень доходов населения</p>	<p>По данным Росстат <i>реальные располагаемые денежные доходы</i> (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,5%, а за 9 месяцев текущего года увеличились на 1,7% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).</p> <p>Что касается <i>среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций</i> в сентябре 2018г., по оперативной оценке, она составила 42200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,8%, рост за январь-сентябрь 2018г. - 11,1%.</p> <p><i>Суммарная задолженность по заработной плате</i> по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности постепенно снижается, на 1 октября 2018г. она составила 3139 млн.рублей, что ниже на 80 млн.рублей (2,5%) по сравнению с предыдущим месяцем. Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 октября 2018г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.</p>	

<p>Законодательная и нормативная база на федеральном уровне</p>	<p>В 2015 г. федеральные власти утвердили изменения налогообложения в сфере недвижимости (переход на кадастровую стоимость в качестве налоговой базы), что может привести к росту цен на рынке. С 1 января 2016 г. плательщиками налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости, являются организации и предприниматели, применяющие упрощенную систему налогообложения, систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход, патентную систему налогообложения. Установлены новые налоговые преференции.</p> <p>В августе 2018 г. подписан закон о повышении основной ставки НДС с 18% до 20% (Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 303-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах»), что приведет к увеличению арендных платежей. Изменения будут введены с 1 января 2019 г.</p>	
<p>Альтернативы для инвестиций</p>	<p>Ключевая ставка 14 сентября 2018 года ЦБ повысил ключевую ставку на 0,25%, на текущий момент она составляет 7,5% годовых. Стоит отметить, что снижение или повышение ключевой ставки на вышеуказанном уровне наблюдается на протяжении всего 2018 года.</p> <p>Вклады в банки для ФЛ На 01.10.2018 года в российских банках можно было разместить рубли во вклады (до 1,5 млн. руб.) от 6% до 9% годовых, по сравнению со вторым кварталом верхняя граница поднялась на 1,4%.</p> <p>Ценные бумаги Тенденции 3-го квартала на рынке ЦБ продолжают разворачиваться и в октябре месяце. 9 октября 2018 года российский фондовый рынок продолжил погружение на дно – индекс Мосбиржи снизился на 1%, до 2355 пунктов – это минимум за месяц. На фоне нестабильности в мире многие инвесторы предпочли перед выходными закрыть длинные позиции в российских акциях. В лидерах снижения второй день кряду находятся акции Yandex (-18%). Примечательно, что распродажи акций интернет-компаний усилились с открытием торгов на NASDAQ. Судя по всему, американские инвесторы активно выходят из бумаг Yandex из-за разговоров об интересах к нему со стороны Минфина США. Напомним, «Сбербанк» находится под риском санкций со стороны США, поэтому нерезиденты избегают активов с ним связанных. Примечательно, что акции «Сбербанка» сегодня заодно с Yandex снизились на 3%. Со знаком минус закончили торговую сессию также «ВТБ» и Банк «Санкт-Петербург». Со знаком плюс по результатам торгов можно отметить нефтегазовые компании. Акции «Татнефти», «Роснефти», «ЛУКОЙЛа», «Газпрома» подросли на фоне роста нефтяных котировок на 1,3%. На российском рынке царят «медвежьи» настроения. В понедельник снижение индекса Мосбиржи может продолжиться. Актуальный диапазон торгов для индекса Мосбиржи составит 2340-2350 пунктов, для индекса РТС – 1125-1135 пунктов. Вероятный коридор движения для курса доллара будет очерчен в границах 65-66 руб., для курса евро – в пределах 74,8-75,9 руб. <i>Источник: Alpari</i></p> <p>Недвижимость В условиях низких депозитных ставок и обрушения некоторых сегментов финансового рынка недвижимость вновь становится привлекательной для инвесторов, как способ сохранения денег. Однако, существенного роста инвестиционных сделок в 3-м квартале не произошло, также как и во 2-ом квартале доля таких сделок составляет на локальных рынках РФ от 7% до 12%, при этом такие показатели, как правило, демонстрируют столицы и города - миллионники.</p>	
<p>Политический фактор</p>	<p>I. Геополитические риски остаются высокими. Оптимистичный прогноз о возможном смягчении санкций с той или другой стороны в условиях разногласий в экономических интересах между США и Евросоюзом, который намечился во 2-м квартале 2018 года, для России оказался несбыточным прогнозом. В 3-м квартале США продолжили еще больше усиливать санкции против России, а страны Евросоюза продлили срок действия уже наложенных ранее санкций.</p> <p>II. Внутренняя политика. Пенсионная реформа – повышение возраста выхода на пенсию для россиян, ипотека – направление на дальнейшее снижение процентной ставки, пересмотр ставок по налогам, рост ставки налога НДС на 2%, с 18% до 20% - ключевые темы внутренней политики 2-го и 3-го кварталов 2018 года.</p>	

Вывод

Политические факторы в 2018 г. играют одну из ключевых угроз в дальнейшем экономическом развитии каждого государства.

Иностранный бизнес уходит из России с рекордной в истории скоростью. Отток капитала из России резко ускорился на фоне угрозы санкций, неугасающего конфликта с Западом и замедления экономики. Настолько масштабного ухода бизнеса статистика ЦБ не фиксировала ни с дефолтом 1998-м, ни в момент глобального кризиса 2008 года, ни в 2014-м, когда присоединение Крыма обернулось крупнейшим со времен холодной войны обострением отношений с Западом.

Российский бизнес: исходя из результатов очередного глобального опроса «Барометр уверенности компаний», которое проводилось аудиторско-консалтинговой группой EY минувшей весной и совпало с апрельским раундом американских санкций против крупного российского бизнеса, 84% собственников в России готовы отказаться от части активов из-за их неэффективности или каких-либо выявленных рисков. В опросе приняли участие 60 руководителей российских компаний из 14 секторов экономики. Но, спроса на эти активы не хватает: только 32% инвесторов готовы вложиться в новые проекты, следует аудиторско-консалтинговой группы EY (опрос есть у РБК).

По словам партнера EY, руководителя практики консультационных услуг по сделкам в СНГ Алексея Иванова (3 сентября 2018г.): «Основная активность рынка связана с продажей малого и среднего бизнеса, и на данный момент предложение превышает спрос: только 32% опрошенных планируют приобретения».

Главным риском, угрожающим развитию бизнеса, 55% респондентов в России назвали геополитическую напряженность. Также беспокойство вызывают изменение торговой политики, волатильность валютного курса и цифровая трансформация.

Объем сделок на рынке слияний и поглощений с участием российских компаний в первом полугодии 2018 года вырос более чем в два раза и достиг рекордных с 2014 года \$13,5 млрд, отмечали ранее аналитики Thomson Reuters. При этом число сделок оказалось самым низким за десять лет - всего 499.

Тенденция сокращения числа сделок на рынке слияний и поглощений продолжится, заявил РБК руководитель международно-правового департамента IPT Group Кирилл Валентинов. Спад активности, по его словам, связан с ростом экономических рисков и ухудшением условий кредитования бизнеса. «Основные риски по-прежнему находятся в политической плоскости. Внешние и внутренние факторы порождают невозможность долгосрочного планирования и уверенной оценки перспектив вложений», — пояснил Валентинов.

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

2.2. Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки (Томская область)

По данным Департамента финансов Томской области, доходы консолидированного бюджета составили на 1.12.2018 года 66286.6 млн. рублей, расходы – 64270.7 млн. рублей. Тем самым был получен профицит консолидированного бюджета в размере 2015.9 млн. рублей.

По итогам января-ноября 2018 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, бюджетных организаций, банков, страховых и прочих финансово-кредитных учреждений) в действующих ценах составил 79203.0 млн. рублей (в январе-ноябре 2017 года сальдированный финансовый результат составил 54621.6 млн. рублей).

В январе-ноябре 2018 года суммарный объем убытка убыточно работающих предприятий составил 13788.2 млн. рублей и по сравнению с аналогичным периодом 2017 года увеличился на 14.0%. Доля убыточных организаций по сравнению с предыдущим годом увеличилась на 3.8 процентных пункта и составила 33.4%.

Кредиторская задолженность организаций на 1 декабря 2018 года составила 213057.2 млн. рублей и по сравнению с 1 декабря 2017 года увеличилась на 10.1%, при этом просроченная задолженность уменьшилась (на 4.1%) и составила 12113.2 млн. рублей. Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности на 1 декабря 2018 года составила 5.7% (на 1 декабря 2017 года – 6.5% или 12625.9 млн. рублей).

Дебиторская задолженность организаций на 1 декабря 2018 года составила 201744.7 млн. рублей и по сравнению с величиной на 1 декабря 2017 года уменьшилась на 6.8%. Доля просроченной дебиторской задолженности в общем объеме дебиторской задолженности по

состоянию на 1 декабря 2018 года составила 5.3% или 10655.5 млн. рублей (на 1 декабря 2017 года – 6.1% или 13103.6 млн. рублей).

О масштабах экономической деятельности региона позволяет судить и такой показатель как число предприятий и организаций, учтенных в Статрегистре предприятий и организаций. На 1 января 2019 года в Статрегистре было зарегистрировано 29075 хозяйствующих субъектов, что на 8.2% меньше, чем было на 1 января 2018 года.

Индекс промышленного производства за январь-декабрь 2018 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 2.0%. По обрабатывающим производствам увеличился на 8.3%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 4.9%. По добыче полезных ископаемых уменьшился на 5.4%. По обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха остался на уровне прошлого года (100%). Сокращение производства зафиксировано по видам деятельности: «производство прочих готовых изделий» - на 34.6%, «производство машин и оборудования, не 2 включенных в другие группировки» – на 19.4%. «производство бумаги и бумажных изделий» - на 11.4%, «производство компьютеров, электронных и оптических изделий» - на 11.0%, «производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования» - на 7.9%, «производство резиновых и пластмассовых изделий» - на 7.4%, «производство кокса и нефтепродуктов» - на 3.2%, «производство кожи и изделий из кожи» - на 2.5%, «производство прочей неметаллической минеральной продукции» - на 1.0%, «производство химических веществ и химических продуктов» - на 0.9%. По остальным видам деятельности индекс промышленного производства за январь-декабрь 2018 года к соответствующему периоду прошлого года увеличился: «производство текстильных изделий» - в 4.1 раза, «производство прочих транспортных средств и оборудования» - в 2.5 раза, «производство одежды» - в 2.2 раза, «обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения» - на 32.6%, «производство металлургическое» - на 29.2%, «производство мебели» - на 27.6%, «деятельность полиграфическая и копирование носителей информации» - на 24.9%, «ремонт и монтаж машин и оборудования» - на 21.7%, «производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях» - на 19.6%, «производство электрического оборудования» - на 12.2%, «производство напитков» - на 6.1%, «производство пищевых продуктов» - на 4.8%. Выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями в январе-декабре 2018 года составил 29423.9 млн. рублей и в сопоставимой оценке с тем же периодом 2017 года увеличился на 2.5%. Мяса в живом весе произведено 155.6 тыс. тонн, молока – 142.6 тыс. тонн, яиц – 131.9 млн. штук. По сравнению с 2017 годом производство мяса в живом весе увеличилось на 15.9%, яиц – на 2.4%, молока – на 1.9%.

Организациями всех форм собственности на развитие экономики и социальной сферы за январь-сентябрь 2018 года использовано 63522.2 млн. рублей инвестиций в основной капитал, или 94.7% в сопоставимых ценах к уровню того же периода 2017 года.

В январе-декабре 2018 года объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 41809.5 млн. рублей и уменьшился по сравнению с январём-декабрем 2017 года на 18.6%. Ввод жилья в январе-декабре 2018 года организациями всех форм собственности составил 436.9 тыс. кв.м. и сократился на 8.5% к уровню января-декабря 2017 года, в том числе в индивидуальном жилищном строительстве введено 159.7 тыс. кв.м., что на 5.9% меньше уровня января-декабря 2017 года.

На потребительском рынке Томской области за январь-декабрь 2018 года оборот розничной торговли составил 154215.6 млн. рублей, что в товарной массе на 2.8% выше, чем в аналогичном периоде 2017 года. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия составил 47.1%, непродовольственных товаров – 52.9%.

В декабре 2018 года оборот розничной торговли на 95.8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими 3 деятельность вне рынка, доля продажи товаров на розничных рынках и ярмарках составила 4.2% (в декабре 2017 года – 96.0% и 4.0% соответственно).

По итогам декабря 2018 года индекс потребительских цен (ИПЦ) к декабрю 2017 года составил 104.5%, в том числе на продовольственные товары – 104.7%, непродовольственные товары – 104.0%, услуги – 105.0%. Справочно: декабрь 2017 года к декабрю 2016 года ИПЦ составил 102.8%. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для проведения межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по области в конце декабря 2018 года составила 15222.03 рублей в расчёте на месяц. За месяц его стоимость увеличилась – на 0.9% (с начала года выросла – на 5.5%).

Индексы цен производителей в отдельных секторах экономики за декабрь 2018 года к декабрю 2017 года составили: промышленных товаров, предназначенных для реализации на внутреннем рынке – 101.8%, сельскохозяйственной продукции – 119.3%, продукции инвестиционного назначения – 103.9%.

На конец IV квартала 2018 года цена 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья составила: на первичном рынке – 50679 рублей, на вторичном – 49410 рублей и по сравнению с IV кварталом 2017 года соответственно увеличилась на 8.1% и на 0.3%.

Среднесписочная численность работников организаций, включая малое предпринимательство (без внешних совместителей), в ноябре 2018 года составила 316.3 тыс. человек и по сравнению с ноябрем 2017 года уменьшилась на 0.2%. В ноябре 2018 года в общей численности занятого в экономике населения 236.1 тыс. человек или 46.0% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 13.1 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в ноябре 2018 года составило 249.2 тысяч человек, и было меньше, чем в ноябре 2017 года на 1.9 тыс. человек или на 0.8%.

Безработица. По данным обследования рабочей силы, в конце декабря 2018 года общая численность безработных по области составила 34.5 тыс. человек или 6.3% от численности рабочей силы. К концу декабря 2018 года в органах государственной службы занятости состояло на учёте 7.9 тыс. граждан не занятых трудовой деятельностью, что на 10.1% меньше, чем в конце декабря 2017 года. Из них 7.0 тыс. человек имели статус безработного. Уровень регистрируемой безработицы составил 1.32%.

Среднедушевые денежные доходы населения Томской области, по предварительным данным, в январе-декабре 2018 года сложились в размере 24883.3 руб. и увеличились по сравнению с январем-декабрем 2017 года на 1.7% в номинальном выражении, и уменьшились на 1.2% в реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен). Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-декабре 2018 года уменьшились на 1.2% по сравнению с соответствующим периодом 2017 года.

Потребительские расходы в расчёте на душу населения в январе-декабре 2018 года составили 17779.5 рублей и увеличились по сравнению с январем-декабрем 2018 года на 7.9%. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2018 года составила 39707.3 рублей, по сравнению с ноябрем 2017 года выросла на 6.2%, реально (с учетом индекса потребительских цен) увеличилась на 2.0%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от обследуемых организаций, кроме субъектов малого предпринимательства) на 1 января 2019

года составила 12.6 млн. рублей. В течение месяца просроченная задолженность по зарплате уменьшилась на 21.1%. Вся просроченная задолженность по заработной плате Томской области приходится на организации г. Томска. Из наблюдаемых видов деятельности максимальная доля просроченной задолженности по заработной плате в регионе на 1 января 2019 года приходится на производство контрольно-измерительных и навигационных приборов и аппаратов – 71.4%, 20.4% – это долги организаций, занимавшихся научными исследованиями и разработками и 8.2% - организаций по производству прочего электрического оборудования.

Правонарушения. По данным Управления МВД России по Томской области за январь-декабрь 2018 года число зарегистрированных преступлений к соответствующему периоду прошлого года уменьшилось на 4.9% и составило 17861.

Население. Демографическая ситуация в области складывалась следующим образом: в ноябре 2018 года наблюдалась естественная убыль населения, которая составила 6 человек, за январь-ноябрь 2018 года – 198 человек. За 11 месяцев 2018 года в область прибыло 37831 человек, а выбыло за её пределы 38375 человек. Миграционная убыль составила 544 человека.

Источник: tmsk.gks.ru

Вывод. В январе-декабре 2018 года объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 41809.5 млн. рублей и уменьшился по сравнению с январём-декабром 2017 года на 18.6%. Ввод жилья в январе-декабре 2018 года организациями всех форм собственности составил 436.9 тыс. кв.м. и сократился на 8.5% к уровню января-декабря 2017 года, в том числе в индивидуальном жилищном строительстве введено 159.7 тыс. кв.м., что на 5.9% меньше уровня января-декабря 2017 года.

2.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

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 условный) номер 70-70-01/084/2007-332.

Таким образом, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, - рынок жилой недвижимости и земли, расположенной в г. Томске.

2.4. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки

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

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

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

На втором месте по вводу новостроек пригороды Томска. С января по июль в Томском районе строители сдали 97,8 тыс. кв. м жилья (81,66 тыс. — в 2017-м). Здесь доля

частных домов заметно больше, чем в городе: 42,79 тыс. кв. м — дома, которые построили сами жители.

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

Цены на недвижимость в Томске Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Квартиры	48 266 руб. за кв.м.	+0.37%	+0.49%	-3.68%	307
- Вторичка	47 974 руб. за кв.м.	-0.87%	-1.35%	-5.93%	236
- Новостройки	45 114 руб. за кв.м.	-5.33%	-0.69%	-2.56%	27
Дома	6 425 213 руб.	+6.34%	-0.59%	+17.98%	61
Земля	247 741 руб. за сотку	+2.15%	+38.59%	+20.33%	28
Офисы	50 826 руб. за кв.м.	+24.8%	+3.8%	-9.05%	12
Торговые площади	48 594 руб. за кв.м.	-1.82%	-6.92%	-17.56%	10

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

Мониторинг рынка загородной недвижимости

Мониторинг рынка

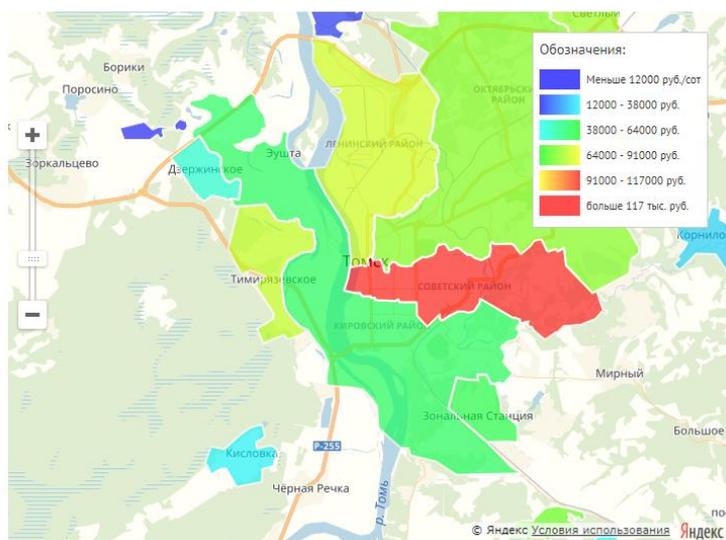
Изучайте рынок недвижимости, чтобы выбрать лучший вариант



Динамика рынка недвижимости

Тип недвижимости	Средняя цена предложения	Изменение на, %
Коттедж	39 940 руб./кв.м	-39%
Дом	36 213 руб./кв.м	9%
Земельный участок	194 299 руб./сот	30%
Дача	31 475 руб./кв.м	89%
Таунхаус	37 413 руб./кв.м	60%

Внимание! У вас выбрано несколько Типов недвижимости и Районов. Данные представлены совокупно по типам и районам. Являясь обобщенным индикатором движения цены данные могут не отражать



Тепловая карта недвижимости

Район	Средняя цена предложения	Максимальное количество объектов за выбранный период
Лязгино	1 750 000 руб./сот	1
Советский	390 198 руб./сот	12
Юбилейный поселок	182 105 руб./сот	1
Залесье поселок	164 285 руб./сот	1
Реженка поселок	154 881 руб./сот	1
Родник СНТ	151 442 руб./сот	1
Александровское село	147 500 руб./сот	1
Геологов поселок	143 452 руб./сот	1
Сосновый бор поселок	138 181 руб./сот	1
Петровский участок	116 667 руб./сот	1

Источник: <https://tomsk.etagi.com>

Вывод. Рынок жилой недвижимости в г.Томске активный. Основным ценообразующим фактором является местоположение недвижимости в черте города и сезонность. Средние цены на индивидуальные дома составили 36 213 руб/кв.м., на земельные участки 1 942 руб/кв.м. По данным сайта <https://www.domofond.ru> стоимость загородной недвижимости в г. Томск за 2018г. выросла на 4,1% с 32 730 руб/кв.м. до 33 956 руб./кв.м.

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

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 РАМН — институты кардиологии, онкологии, фармакологии и генетики. В честь Томска был назван астероид 4931. В Томске сохранились многие памятники деревянного зодчества, созданные в конце 19 века. В 1970 году Томску был присвоен статус исторического города.

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

3.2. Описание объекта оценки

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

расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21 (Двадцать один)**, назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 (Двести восемьдесят два и 9/10) кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332.

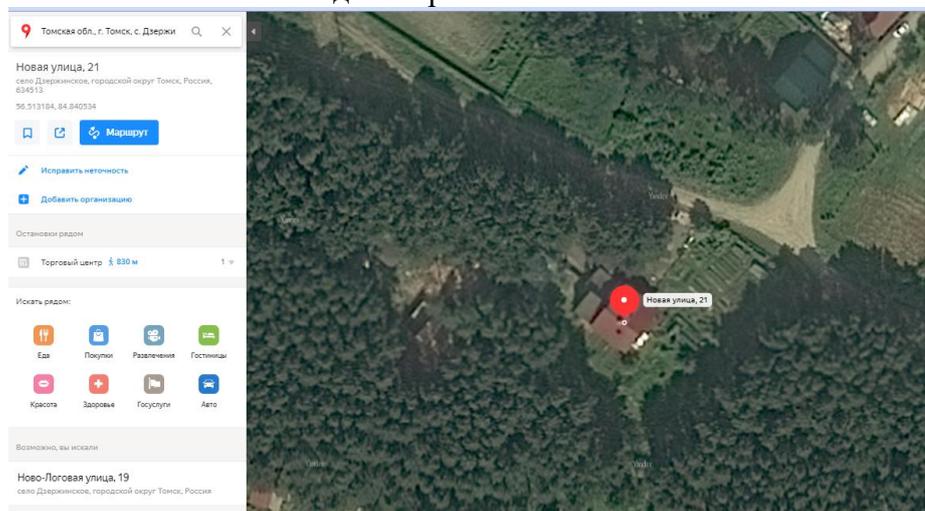
Таблица 3.2.1. Описание дома

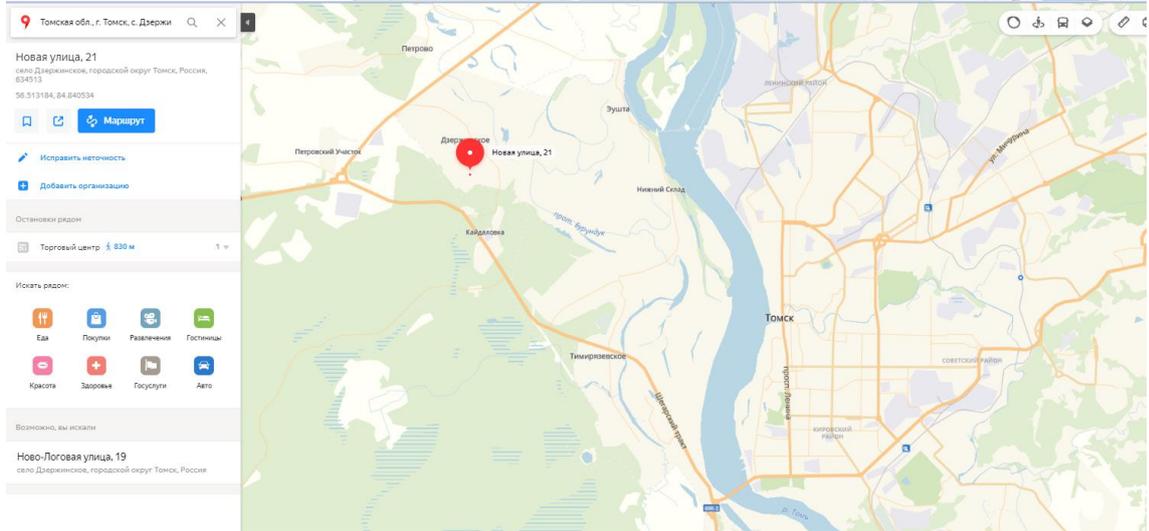
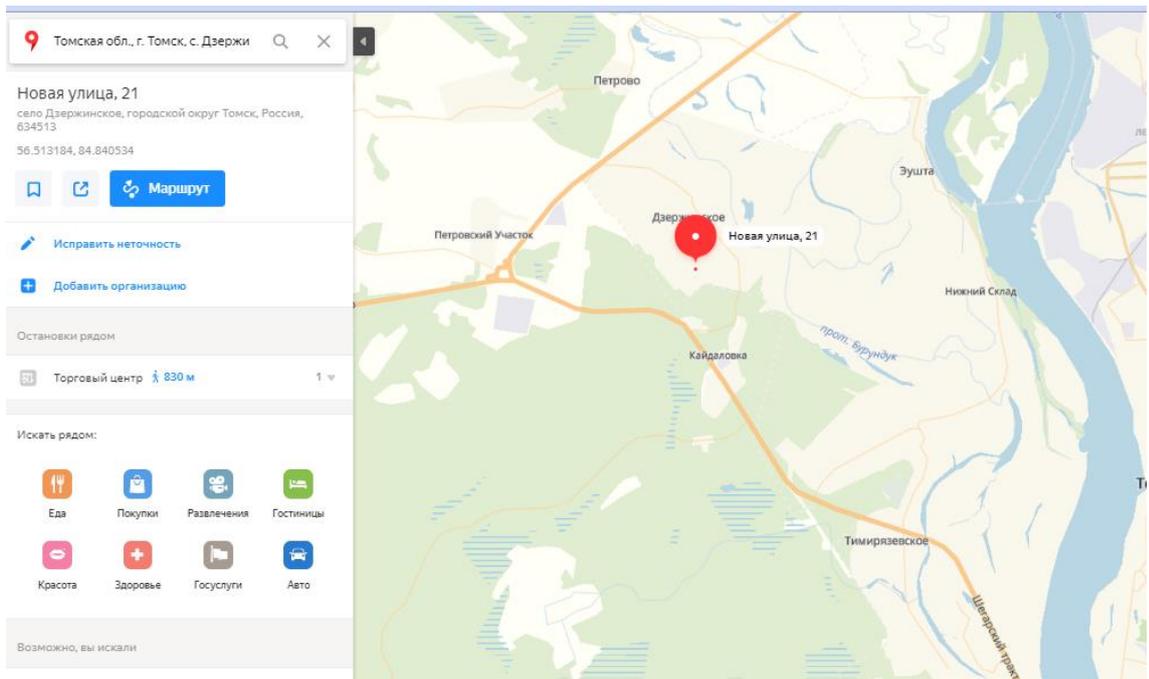
№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	Местоположение	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, Новая улица, д. 21
2	Число этажей надземной части	2, мансарда
	Число этажей подземной части	1
3	Общая площадь, кв. м.	282,9
	Жилая площадь, кв. м.	127,5
	Год постройки	2007
7	Материал стен	Кирпич
	Физическое состояние дома	Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт со слов Заказчика: «трещина в наружной стене жилого дома»)
	Состояние внутренней отделки	Простая (бюджетная)
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
12	Наличие благоустройства (доп. постройки)	Отсутствуют

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

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

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1
Местоположение на ЯндексКартах.





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_{18r}):

$$C_{18r} = C_{\text{зем.уч.}} + (C_{\text{пвс}} - И_0), \text{ где:}$$

$C_{\text{зем.уч.}}$ – 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;
- неустраиваемый - когда затраты на его устранение больше, чем добавляемая при этом стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок:

1. Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;

2. Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер;
3. Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;
4. Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки;
5. Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

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

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

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

1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.

2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.

3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.

4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.

5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.

6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.

7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.

8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

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

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = \Gamma^0 + \Delta + K_l + K_p + K_y, \text{ где:}$$

Γ^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

K_l – компенсация за низкую ликвидность;

K_p – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

K_y – компенсация за управление инвестициями.

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

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

6.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

В данном отчете определяем восстановления.

Определение стоимости замещения здания.

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

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

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

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

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

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом качества оцениваемого здания. Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса качества меняются в зависимости от функционального назначения здания. Описание признаков класса качества для зданий различного назначения, приводятся в таблицах, предшествующих стоимостным показателям, соответствующих разделов.

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

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

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

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

где:

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

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

Определение стоимости строительства производится в следующем порядке:

1. Выбор объекта – аналога. По данным сборника КО-ИНВЕСТ подбирается объект – аналог, т.е. объект, наиболее похожий по основным характеристикам на объект оценки.
2. Вводятся поправки на отличия в объемно-планировочных решениях.
3. Вводятся поправки на отличия в конструктивных решениях.

4. Водятся поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

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

Корректирующие коэффициенты:

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

- Поправка на различие в высоте этажа

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Поправочные коэффициенты к справочной стоимости всего здания

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

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93

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

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

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

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

Корректировка на различие в сейсмичности принимается согласно сборнику КО-ИНВЕСТ, 2016. Для объектов оценки рассматриваем степень сейсмической опасности А (предназначена для "рядовых" объектов²). Корректировка составит 1/1=1.

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

$$K_{пз} = \frac{П_о}{П_{спр}},$$

где

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

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

Для расчетов принимается значение равное 1,00

- Использование регионально-экономического коэффициента позволяет выйти на уровень стоимости здания в конкретном экономическом регионе. При существенном отличии стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. Значение данного коэффициента определяется в соответствии с Региональными коэффициентами стоимости строительства по характерным конструктивным системам

² <http://www.emsd.ru/141-osr>

зданий и сооружений по Российской Федерации на 01.01.2016 года. (стр. 526-527 Сборника КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» М. 2016.)

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

Коэффициент изменения цен в строительстве (Кинфл) рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = \frac{I_o}{I_{\text{испр}}}$$

, где:

I_o и $I_{\text{испр}}$ —индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (см. ежеквартальные информационно аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве»)

Значение данного коэффициента определяется согласно корректирующих коэффициентов на стоимость строительства Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №106, январь 2019г.

Дата введения сметных цен, период	Западно-Сибирский район						
	Челябинская область	Республика Алтай	Алтайский край	Кемеровская область	Новосибирская область	Омская область	Томская область
01.01.1984	0,06528	0,08357	0,07439	0,06018	0,07244	0,06290	0,06399
01.01.1991	0,10552	0,13572	0,12120	0,09740	0,11768	0,10252	0,10350
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,100	1,144	1,260	1,096	1,117	1,157	1,139
2001 г.	1,334	1,461	1,453	1,345	1,390	1,471	1,582
2002 г.	1,673	1,876	1,693	1,622	1,869	1,722	1,906
2003 г.	1,948	2,236	1,976	1,885	2,240	2,024	2,226
2004 г.	2,215	2,589	2,274	2,141	2,615	2,350	2,584
2005 г.	2,617	3,081	2,720	2,558	3,094	2,732	3,051
2006 г.	3,251	3,850	3,414	3,209	3,854	3,388	3,746
2007 г.	3,851	4,547	4,039	3,824	4,529	4,025	4,312
2008 г.	4,589	5,408	4,807	4,552	5,387	4,791	5,111
2009 г.	4,973	5,753	5,011	4,775	5,746	5,180	5,455
2010 г.	5,532	5,609	4,946	4,983	6,058	5,056	5,587
2011 г.	5,780	6,588	5,239	5,184	6,004	6,673	7,016
2012 г.	7,154	7,467	6,265	6,136	6,807	8,134	7,648
2013 г.	8,467	8,075	7,215	6,991	8,178	8,994	8,019
2014 г.	8,843	8,061	7,534	7,161	8,350	9,303	8,460
2015 г.	9,584	8,130	7,816	7,390	8,501	9,195	8,708
2016 г.	10,111	8,616	8,272	7,723	8,917	9,624	8,978
2017 г.	9,977	9,108	8,693	8,321	9,139	10,154	9,603
1-й кв.	10,191	9,014	8,682	7,968	9,045	10,036	9,145
2-й кв.	9,963	8,991	8,678	8,171	8,844	9,822	9,399
3-й кв.	9,893	9,121	8,690	8,448	9,191	10,235	9,792
4-й кв.	9,862	9,305	8,724	8,696	9,476	10,523	10,076
2018 г.							
1-й кв.	9,793	9,313	8,672	8,722	9,560	10,602	10,089
2-й кв.	9,930	9,395	8,742	8,768	9,626	10,683	10,157
3-й кв.	10,267	9,538	8,877	8,995	9,862	10,917	10,272
октябрь	10,321	9,570	8,904	9,042	9,919	10,973	10,302
ноябрь	10,337	9,581	8,912	9,057	9,934	10,983	10,307
декабрь	10,356	9,591	8,923	9,072	9,950	10,997	10,318
4-й кв.	10,338	9,580	8,913	9,057	9,934	10,984	10,309

$$K_{\text{инфл}} = 10,309/9,603 = 1,074$$

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

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

Расчет стоимости жилого дома

Код объекта по Ко-Инвест		ЖЗ.02.003.1311 (стр. 283 Ко-Инвест 2016 "Жилые дома")
№	Жилой дом	Жилой дом
1	19 953	19 953
2	первая группа поправок выраженная в руб./м2	
	на различие в высоте этажа	0
	прочие отличия	0
	на различие в конструктивных решениях:	0
	на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов, степени обводнения грунтов	0
	наружных стен	0
	Перегородок	0
	Полов	0
	заполнения проемов	0
	прочие отличия	0
	Отделки	0
	ИТОГО по первой группе поправок	0
3	вторая группа поправок к стоимости здания	
	на различие в строительном объеме здания	1
	на сейсмичность	1
	на величину прочих и непредвиденных затрат	1
	Регионально-климатический коэффициент	1
	Регионально-экономический коэффициент	0,882
	Коэффициент изменение цен после издания справочника	1,074
	Степень готовности	1
	Прибыль строительной организации	1,083
	НДС	1
	Различие в высоте этажа	1
	ИТОГО : общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,532
4	Скорректированный показатель стоимости 1 м2/м3	20 472
	Общая площадь/объем, м2/м3	282,90
	Стоимость здания-объекта оценки на дату оценки, руб.	5 791 529

Оценка износа и устареваний.

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

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

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

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

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

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

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

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

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

Определение физического износа

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

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

$((2019-2007) / 125) * 100 = 9,6 \%$

Учитывая, что естественный (нормативный) физический износ дома существенно отличается от фактического износа, в связи с конструктивными повреждениями, оценщиком был рассчитан физический износ экспертным методом с использованием данных таблиц методических рекомендаций «МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ГРАЖДАНСКИХ ЗДАНИЙ» (УТВЕРЖДЕНА приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404).

Расчет физического износа жилого дома экспертным методом				
Наименование	Удельные веса конструктивных элементов, %	Износ конструкции, %	Общий физический износ	Примечания
подземная часть, включая фундаменты	11,02	9,6%	1,06	Расчет по методу срока жизни
каркас	-	-	-	
стены	12,44	55,0%	6,84	Требуется капитальный ремонт (Перекладка до 50% объема стен, усиление и крепление остальных участков, Таблица №10)
перегородки и сантехкабины	6,80	9,6%	0,65	Расчет по методу срока жизни
перекрытия и покрытия	18,70	9,6%	1,80	Расчет по методу срока жизни
кровля	2,23	9,6%	0,21	Расчет по методу срока жизни
лестница, балконы, лоджии	3,02	9,6%	0,29	
окна, двери	10,39	9,6%	1,00	Расчет по методу срока жизни
полы	4,63	9,6%	0,44	Расчет по методу срока жизни
отделка	9,16	9,6%	0,88	Расчет по методу срока жизни
прочие конструкции	-	-	-	Расчет по методу срока жизни
лифты	-	-	-	Расчет по методу срока жизни
отопление, вентиляция и кондиционирование	8,08	9,6%	0,78	Расчет по методу срока жизни
водоснабжение и канализация	3,63	9,6%	0,35	Расчет по методу срока жизни
электроснабжение и освещение	8,32	9,6%	0,80	Расчет по методу срока жизни
слаботочные системы	1,59	9,6%	0,15	Расчет по методу срока жизни
ИТОГО	100,0		15,3	

Таким образом физический износ составил 15,3%

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания)

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

Определение внешнего устаревания

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

Под внешними условиями подразумеваются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАСЧЕТ ВНЕШНЕГО УСТАРЕВАНИЯ

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

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости жилого дома с постройками

Вид износа	Жилой дом
Физический износ	15,3%
Функциональный износ	0,0%
Внешний износ	43%
Совокупный износ, %	51,7%

Расчет стоимости жилого дома с учетом накопленного устаревания с постройками

Название	Полная восстановительная стоимость, руб.	Совокупное устаревание	Стоимость затрат на замещение, руб.
жилой дом	5 791 529	51,7%	2 797 309
Полная восстановительная стоимость			2 797 309

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.		1 200 000	800 000	650 000	490 000
Цена за 1 кв. м., руб.		828	889	929	544
Общая площадь, кв. м.	1 870	1 450	900	700	900
Условия финансирования	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж
Категория земель	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_145_sot_izhs_1708784984	https://tomsk.city.ru/sale/suburban/176844625/	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1388982763	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1399290330

Обоснование вносимых поправок

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

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

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

- **Корректировка на состав права** - учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – право собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.
- **Условия финансирования** - учитывая аналогичные условия финансирования у объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному фактору не проводилась.
- **Скидка на торг** - Данная корректировка учитывает изменение стоимости 1 кв. м. площади объекта в зависимости от условий его продажи. Поскольку в качестве цен объектов-аналогов использовались не цены продаж, а цены предложений,

оценщики проводят корректировку (поправку) на возможность торга между продавцом и покупателем. Корректировка на торг земельного участка принята на основании Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки часть 2, стр 253

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

По всем объектам сравнения произведена корректировка в размере «-9,3 %».

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

- **Корректировка на местоположение** – Данная корректировка учитывает изменение стоимости 1 кв. м. площади объекта в зависимости от его местоположения (расположения в той или иной ценовой зоне). Данные сопоставимы, корректировка не требуется.

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

- на основании Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки часть 2, стр. 114.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

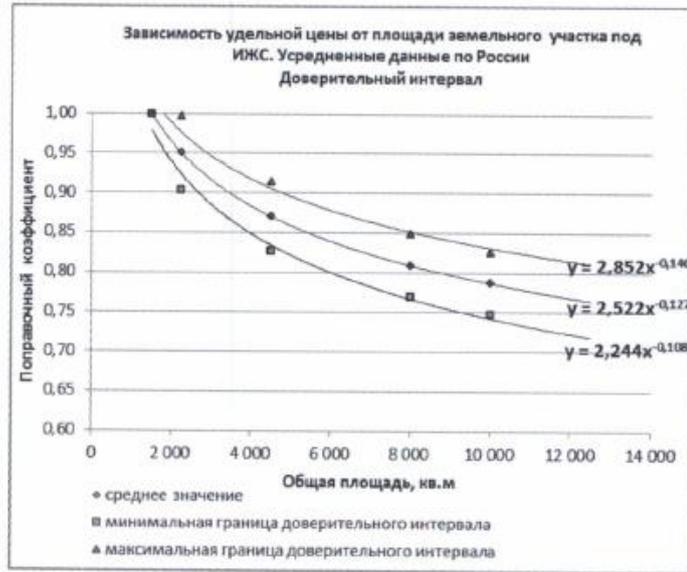


Рис. 21

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 750 кв.м (7,5 соток)

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	1 870	1 450	900	700	900
Значение зависимости удельной цены от площади $y=1,9287*S^{-0,095}$	0,96877115	1,000578913	1,06306	1,09753	1,06306
Корректировка $(y_o/y_a-1)*100, \%$		-3,18%	-5,88%	-3,14%	3,24%

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

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

$$K = \frac{(|S_{\text{д}}| + D) / (|S_{1..n}| + D)}{(|S_{\text{д}}| + D) / (|S_1| + D) + (|S_{\text{д}}| + D) / (|S_2| + D) + \dots + (|S_{\text{д}}| + D) / (|S_n| + D)} \quad (1)$$

Где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{\text{д}}$ – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель

$1 / (|S_{\text{д}}| + D)$, в результате получим

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

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

Таблица 6.1.2. Таблица корректировок цен аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена за 1 кв. м., руб.	?	828	889	929	544
Поправка на торг	-	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	751	806	843	493
Условия финансирования	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж	Единый денежный платеж
Поправка на условия финансирования	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	751	806	843	493
Юридические права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на юридические права	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	751	806	843	493
Местоположение	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское			
Поправка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	751	806	843	493
Площадь участка, кв.м	1870	1450	900	700	900
Поправка площадь участка	-	-3,18%	-5,88%	-3,14%	3,24%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	727	759	817	509
Категория земли	Право собственности				
Поправка на разрешенное использование	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	727	759	817	509
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на наличие коммуникаций	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена с учетом корректировки, руб/кв.м.	-	727	759	817	509
Количество поправок	-	12,48%	15,18%	12,44%	12,54%
Вес	-	0,2617	0,2152	0,2626	0,2605
Справедливая стоимость 1 кв. м. в рамках сравнительного подхода, руб.	701				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	1 310 870				

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

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

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

Значение вариации составляет 17 %, соответственно данный факт подчеркивает однородность полученных перед согласованием скорректированных цен

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

1 310 870 (Один миллион триста десять тысяч восемьсот семьдесят) рубль.

Расчет стоимости жилого дома

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

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

Наименование	Значение
Стоимость жилого дома с учетом износа, руб.	2 797 309
Стоимость земельного участка, руб.	1 310 870
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	4 090 804

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

4 090 804 (Четыре миллиона девяносто тысяч восемьсот четыре) руб.

6.2. Сравнительный подход

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

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

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

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристика подобранных объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	-	6 000 000	6 500 000	5 350 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	37 500	26 000	38 545
Общая площадь, кв. м.	282,9	160	250	138,8
Общая площадь з/у, кв. м.	1870	2800	3 000	882
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Юридические	Право	Право	Право	Право

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
права	собственности	собственности	собственности	собственности
Местоположение объекта	Томская обл., г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, 21	Томская область, г. Томск Кировский р-н, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск Кировский р-н, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск Кировский р-н, с. Дзержинское
Описание/планировка	2 этажный кирпичный	2 этажный кирпичный	2 этажный кирпичный	3 этажный кирпичный
Инженерные коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Внутренняя отделка	Бюджетная	Современная	Современная	Современная
Благоустройство (доп. постройки)	Отсутствуют	есть	есть	Есть
Источник информации	-	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/190651397/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/200314685/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/184137756/

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

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

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

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

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

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

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

- **Корректировка на дополнительные постройки**- Данная корректировка учитывает изменение цены предложения на рынке индивидуальной недвижимости при наличии в пользовании/собственности дополнительных построек (сарай, баня, гараж) Корректировка не проводится.

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

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

Корректировка проведена на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома, стр. 245.

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов¹³

Таблица 133

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	9,7%	8,9%	10,6%
2. Дома	8,4%	7,9%	9,0%
3. Таунхаусы	8,2%	7,7%	8,8%
4. Коттеджи	8,9%	8,3%	9,5%

Объект оценки относится к классу объектов – дома.

По всем объектам сравнения произведена корректировка среднего значения в размере -8,4 %.

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

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

4. Корректировка на физическое состояние.

Состояние Объекта оценки определяется, как неудовлетворительное (требует капитального ремонта), все объекты сравнения имеют хорошее состояние. Корректировка вводится на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома, стр. 172.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 76

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии/нового дома к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта) к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	0,75	0,74	0,77

Корректировка в размере -30,3% $(0,75/1,22-1)*100$ применяется ко всем Аналогам.

5. Корректировка на площадь жилого дома - Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади помещения; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади помещения).Корректировка проведена на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома, стр. 245.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

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

где:

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

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

k – коэффициент торможения.

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

Таблица 58

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	1 870	1 450	900	700	900
Корректировка $((S_{\text{о}}/S_{\text{а}})^{-0.15} - 1) * 100, \%$		-8,2%	-1,8%	-10,1%	-8,2%

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

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

Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м

Таблица 85

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

Корректировка применяется в соответствии с таблицей:

	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Тип внутренней отделки	Бюджетная	Современная	Современная	Современная
Размер корректировка, руб./кв.м.		-2771	-2771	-2771

8. Корректировка на благоустройство (наличие доп. построек) - учитывает разницу в стоимости объекта недвижимости при наличии на земельном участке улучшений (баня, гараж и пр.). Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома, стр. 145.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,13	1,11	1,14

Корректировка в размере -12% $(1/1,13-1)*100$ вводится ко всем Аналогам.

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

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель

$1/(|S_A|+D)$, в результате получим

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

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

Таблица 6.2.2. Последовательность внесения корректировки в цены аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	-	6 000 000	6 500 000	5 350 000
Цена продажи без учета зу		4 037 200	4 397 000	4 731 718
Цена за 1 кв. м., руб.	-	25 233	17 588	34 090
Общая площадь, кв. м.	282,9	160,0	250,0	138,8
Скидка на торг, %		-8,4	-8,4	-8,4
Корректировка, %		-2120	-1477	-2864
Скорректированная цена, руб.		23 113	16 111	31 226
Состав прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тыс. руб.		23 113	16 111	31 226
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тыс. руб.		23 113	16 111	31 226
Условия продажи	еденный денежный платеж	еденный денежный платеж	еденный денежный платеж	еденный денежный платеж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тыс. руб.		23 113	16 111	31 226
Дата продажи	март 2019г.	март 2019г.	март 2019г.	март 2019г.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тыс. руб.		23 113	16 111	31 226
1. Местоположение	Томская область, г. Томск, Кировский р-н, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск Кировский р-н, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск Кировский р-н, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск Кировский р-н, с. Дзержинское
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, тыс.руб.		0	0	0
3. Физическое состояние	неудовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		-30,3%	-30,3%	-30,3%
Величина корректировки, тыс.руб.		-7003	-4882	-9461
4. Площадь дома	282,9	160,0	250,0	138,8
Корректировка, %		-8,2%	-1,8%	-10,1%
Величина корректировки, тыс.руб.		-1895	-290	-3154
5. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, тыс.руб.		0	0	0
6. Тип отделки	Бюджетное	Современная	Современная	Современная
Корректировка, %		-12%	-17%	-9%
Величина корректировки, тыс.руб.		-2771	-2771	-2771

7. Благоустройство (доп. постройки)	Отсутствуют	есть	есть	есть
Корректировка, %		-12%	-12%	-12%
Величина корректировки, тыс.руб.		-2773,6	-1933,3	-3747,1
Скорректированная цена, тыс. руб.		8 670	6 235	12 093
Суммарная корректировка		9,0	9,0	9,0
весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Справедливая стоимость Икв. м. объекта оценки, руб.	8 990			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	1 310 870			
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	3 854 141			

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

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

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

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

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

3 854 141 (Три миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи сто сорок один) руб.

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:

4 090 804 (Четыре миллиона девяносто тысяч восемьсот четыре) руб.

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:

3 854 141 (Три миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи сто сорок один) руб.

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.

Оценщиком получено расхождение промежуточных результатов стоимости объектов капитального строительства, так как сравнительный и доходный подходы основываются на различных данных. Сравнительный подход ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных объектов. Доходный подход основывается на прогнозных данных.

В силу приведенных факторов, доходному и сравнительному подходу оценщиком присвоены следующие веса.

Значение, присваиваемое каждому фактору, может быть в диапазоне от 1 до 3, где:

- 1 – низкий уровень соответствия;
- 2 - средний уровень соответствия;
- 3 - высокий уровень соответствия.

Таблица 7.1.1. Итоговое согласование стоимости объекта оценки

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1. Достоверность и полнота исходной информации	2	0	3
2. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	3	0	1
3. Способность учитывать специфические особенности объекта	3	0	3
4. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	3	0	1
5. Отражение подходом рыночной ситуации	3	0	1
Сумма	14	0	9
Сумма значений	23		
Весовой коэффициент	0,61	0,00	0,39
Рыночная стоимость по подходам, руб.	3 854 141	0	4 090 804
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	3 946 440		

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 20 марта 2019 составляет округленно:

3 946 000 (Три миллиона девятьсот сорок шесть тысяч) руб., в том числе:

- на жилой дом, общей площадью 282,9 кв. м. – **2 636 000 (Два миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч) руб.;**
- на земельный участок, площадью 1 870 кв. м. – **1 310 000 (Один миллион триста десять тысяч) руб.**

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 20 марта 2019 составляет округленно:

3 946 000 (Три миллиона девятьсот сорок шесть тысяч) руб., в том числе:

- на жилой дом, общей площадью 282,9 кв. м. – **2 636 000 (Два миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч) руб.;**
- на земельный участок, площадью 1 870 кв. м. – **1 310 000 (Один миллион триста десять тысяч) руб.**

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

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

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

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

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Гурьянова Е.В.



21.03.2019 г.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии оцениваемого объекта



11.2 Источники информации

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot shows the listing header and a situational map. The bottom screenshot shows the detailed description and a street map.

Участок 14.5 сот. (ИЖС)
№ 1708784984, размещено 14 марта в 10:16 1100 (+9)
1 200 000 Р

8 983 234-21-71

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Сергей
Частное лицо
На Авито с февраля 2017
Завершено 4 объявления
2 объявления пользователя

Адрес:
городской округ Томск, село Дзержинское,
улица Дзержинского

Площадь: 14.5 сот.

Адрес: городской округ Томск, село Дзержинское, улица Дзержинского

Продам участок в Томске(Дзержинка, ул. Фабричная 1/1), 14.5 соток. С разрешением на строительство с домом 9/9. На следующий год будет газификация. Центр! Рядом садик, школа! Продажа от собственника. Торг! Обмен на равноценный автомобиль, либо на автомобиль с вашей доплатой.

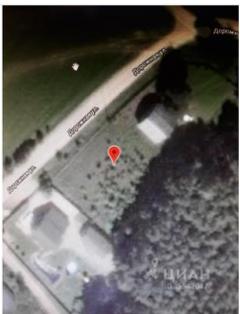
https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/176844625/

6 апр, 15:50

Участок, 9 сот.

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

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



1 фото

Площадь: **9 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Торг, Вопросы по телефону

800 000 ₪ 88 889 ₪/сот.

Следить за изменением цены

+7 960 974-13-41

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

СОБСТВЕННИК
 ID 15542047

https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/176844625/

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо

Участок, 9 сот.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 960 974-13-41
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

800 000 ₪ 88 889 ₪/сот.

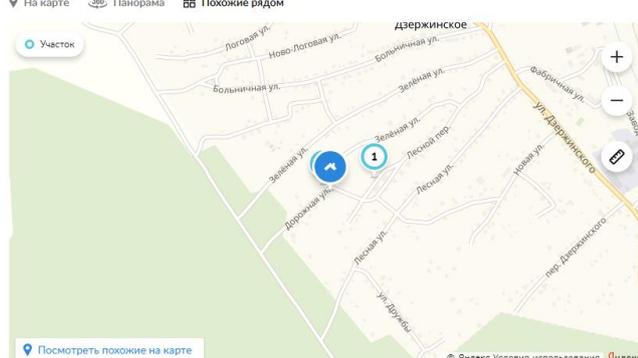
Следить за изменением цены

+7 960 974-13-41

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

СОБСТВЕННИК
 ID 15542047

На карте Панорама Похожие рядом



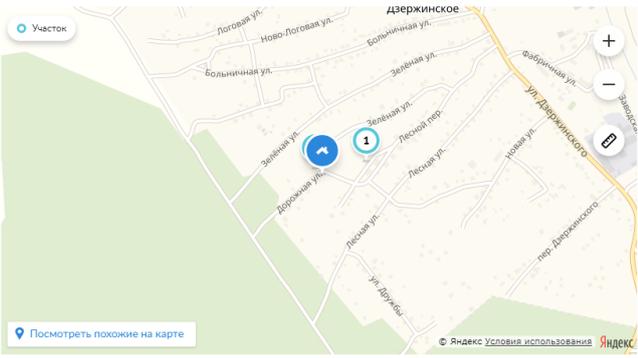
Посмотреть похожие на карте

https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/176844625/

Приложения Приказ Минэконом... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q35... Книжки, которые ме... Другие закладки

Фотографии (1) Описание **На карте** Контактное лицо

Участок, 9 сот.



800 000 Р 88 889 Р/сот.
 Следить за изменением цены
+7 960 974-13-41
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

СОБСТВЕННИК
 ID 15542047

Общая информация

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	9 сот.

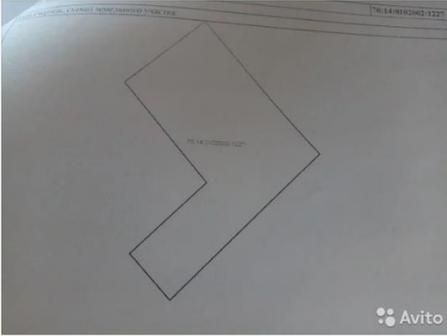
https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1388982763

Приложения Приказ Минэконом... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q35... Книжки, которые ме... Другие закладки

Участок 7 сот. (ИЖС) 650 000 Р

№ 1388982763, размещено 24 февраля в 22:21 3651 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 928 205-63-89

Написать сообщение

Артёмий Власов
 Частное лицо
 На Авито с июня 2016
 2 объявления пользователя

Адрес
 с. Дзержинское, Лесной переулок 24а

Площадь: 7 сот.; Расстояние до города: 13

Адрес: с. Дзержинское, Лесной переулок 24а Скрыть карту

Участок 7 сот. (ИЖС) 650 000 Р

Площадь: 7 сот.; Расстояние до города: 13

Адрес: с. Держинское, Лесной переулок 24а



продам земельный участок в центре! отлично подойдет для строительства дома/земля удобна, ровный! отличное расположение, все коммуникации есть-свет рядом, вода через дорогу можно провести/будет проводиться газ! все расположено в шаговой доступности, в 200-300м, астанков, магазины, аптека, медпункт, школа, садик! посмотреть можно в любое время! сделано межевание, документы есть, собственник! при покупке делаю через нотариуса куплепродажу на покупателя! цена 650тр без торга до лета.

Участок 9 сот. (ИЖС) 490 000 Р

№ 1399290330, размещено 15 марта в 10:43 727 (+7)

Площадь: 9 сот.; Расстояние до города: 3

Адрес: городской округ Томск, село Держинское



Продам участок в зоне коттеджной застройки. Цена срочной продажи. Коммуникации по границе, участок ровной правильной формы.

8 913 853-79-03

Написать сообщение

Галерея недвижимости
 Агентство
 На Авито с июля 2012
 Завершено 425 объявлений

6 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Галерея Недвижимости
 Адрес
 городской округ Томск, село Держинское

27 фев, 05:29 409 просмотров, 1 за сегодня Платное

Дом, 160 м²

в коттеджном поселке «Западный»

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

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [⚙](#) [Пожаловаться](#)



18 фото

6 000 000 Р ↓ 37 500 Р/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

+7 903 950-34-98
+7 913 879-61-96

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

[Написать сообщение](#)

PRO
Этажи
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Еще 4817 объектов



Анисена Андрей Сергеевич
 Нет отзывов

Общая **160 м²** Участок **28 сот.**

Фотографии (18) **Описание** На карте Контактное лицо Дом, 160 м² [❤](#) [↻](#)

6 000 000 Р ↓ 37 500 Р/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

+7 903 950-34-98
+7 913 879-61-96

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

[Написать сообщение](#)

PRO
Этажи
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Еще 4817 объектов



Анисена Андрей Сергеевич
 Нет отзывов

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 903 950-34-98, +7 913 879-61-96
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

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



https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/190651397/

Приложения Приказ Минэконом... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книжки, которые ме... Другие закладки

Фотографии (18) Описание **На карте** Контактное лицо Дом, 160 м²

6 000 000 Р \downarrow 37 500 Р/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)
[Следить за изменением цены](#)

+7 903 950-34-98
+7 913 879-61-96

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

[Написать сообщение](#)

Этажи
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Еще 4817 объектов

Аиисена Андрей Сергеевич
 Нет отзывов

Общая информация

☎ Телефон	🚿 Баня	🚗 Гараж
💡 Электричество	🚰 Канализация	💧 Водоснабжение

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь участка: 28 сот.

https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/200314685/

18 мар, 21:20 96 просмотров, 0 за сегодня

2-этажный дом, 250 м²

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

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

10 фото

Общая: 250 м² Участок: 30 сот. Этажей в доме: 2

6 500 000 Р 26 000 Р/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)
[Следить за изменением цены](#)

+7 913 810-10-75

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

Алатарцев.Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1996 года
 Еще 2068 объектов

Иван Масалкин
 Нет отзывов

https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/200314685/

Приложения Приказ Минэконом... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме... Другие закладки

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо 2-этажный дом, 250 м²

Общая	Участок	Этажей в доме
250 м²	30 сот.	2

Продается 2-этажный дом с землей. На участке гараж с высоким потолком на 2 машины, хоз. постройкой, погреб. Напротив дома беседка со светом и водой в виде шестиугольника, 10 кв.м. Все постройки из кирпича, крыша везде металлочерепица. В доме: отопление и вода центральные, есть скважина, Телефон. Сауна. Участок ухоженный, газон. Есть 3 теплицы. Насаждения: яблоня, груша, вишня, черноплодная рябина, смородина, жимолость, крыжовник, малина, облепиха, боярышник, калина, шиповник, клубника.

Номер объекта: 1/571907/301

Узнайте больше
 Задайте интересные вас вопросы владельцу объявления.
+7 913 810-10-75
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

6 500 000 Р 26 000 Р/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
+7 913 810-10-75
 СМС доставлены не будут, звоните
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

PRO
Алатарцев.Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1996 года
 Еще 2068 объектов

Иван Масалкин
 Нет отзывов

На карте Панорама Похоже рядом

https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/200314685/

Приложения Приказ Минэконом... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме... Другие закладки

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо 2-этажный дом, 250 м²

6 500 000 Р 26 000 Р/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
+7 913 810-10-75
 СМС доставлены не будут, звоните
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

PRO
Алатарцев.Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1996 года
 Еще 2068 объектов

Иван Масалкин
 Нет отзывов

Общая информация

Канализация	Водоснабжение
Площадь участка	30 сот.
Этажей в доме	2

Недвижимость в Томске > Продажа > Продажа домов в Томской области > с. Дзержинское > Кировский > улица Дзержинского

15 фев, 15:46 721 просмотр, 1 за сегодня

3-этажный коттедж, 138,8 м²

в коттеджном посёлке «Западный»

Томская область, Томск, р-н Кировский, Дзержинское село, ул. Дзержинского, 56 На карте

[❤️ В избранное](#)
[🔍](#)
[📄](#)
[📷](#)
[📱](#)
[🔔](#)
[👍 Пожаловаться](#)



12 фото

Общая	Участок	Тип дома	Этажей в доме	Построен
138,8 м ²	8.82 сот.	Кирпичный	3	2013

Срочно! Продается великолепный коттедж в чудесном месте! Не далеко от города, на въезде в п.Дзержинского. По направлению в Тимирязево. В прекрасном сосновом бору у Вас есть великолепная возможность осуществить свою мечту о жизни в тишине на свежем воздухе! Для этого Вам нужно только увидеть добротный трехэтажный коттедж из сибита (фундамент 19 свай глубиной 3м + ленточный фундамент 1,2м), который находится в бору. К дому ведет индивидуальная дорога через сосновый бор (дорога отсыпана). На территории детская площадка (домик с горкой), баня 5*5 (моченая, парная, комната отдыха) из осины, бассейн, гостевой домик 20 кв.м, меблированный с отоплением, надворные постройки для животных, 1/2 старого жилого домика 18 кв.м, огород с теплицей и оформленными грядками с черноземом. Построен коттедж в 2012 году для себя, внутренняя отделка на 1 и 2 эт. сделана полностью, снаружи отделан только 3 этаж, окна ПВХ с кашировкой коричневого цвета, 2 балкона на 2 стороны с шикарным видом на сосновый бор. Гараж в доме, в нем же котел отопления(уголь, дрова, газ, электро), бойлер на 200 литров. Центральное водоснабжение, дополнительно есть скважина 37 метров для полива огорода. На 1-ом этаже тамбур 4 кв.м., гостиная 28 кв.м. с выходом на террасу, прихожая, с/у (душ, унитаз), 2-ой этаж комнаты 15/17/21, гардероб 6 кв.м., с/у 5 кв.м. (ванна с гидромассажем, унитаз, раковина с тумбой), 3-ий этаж мансардный, свободная планировка, без отделки. Электричество 380 Вт-индивидуальная линия, газ будет проведен в 2018 году- проект уже утвержден. Поселок относится к Кировскому району Томска, есть детский сад, школа 11 классов. Выйдя из дома летом можно набрать грибы, малину, рябину. Оставим в подарок встроенную кухню-стоимостью 350т.р. Торг. Рассматриваем все варианты расчета: ипотека, мат.капитал, сертификаты, ипотека. Звоните! Все расскажу и организую показ!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 903 950-32-03

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

5 350 000 Р ↑ 38 545 Р/м²

[🏠 Покупаете в ипотеку?](#)
[✉️ Следить за изменением цены](#)
 Возможна ипотека

+7 903 950-32-03

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

[Написать сообщение](#)

ID 15804382
 Еще 40 объектов



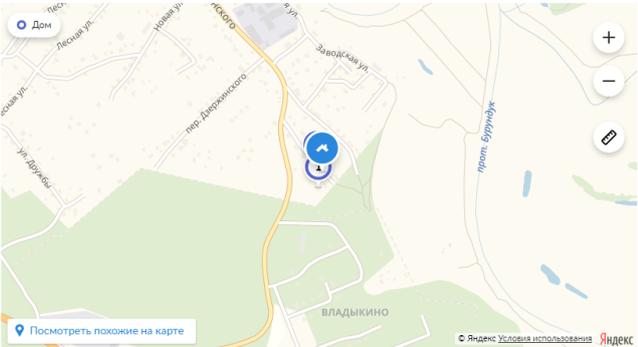
https://toms.cian.ru/sale/suburban/184137756/

Приложения Приказ Минэконом... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме... Другие закладки

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо **3-этажный коттедж, 138,8 м²**

Узнайте больше
 Задайте интересные вас вопросы владельцу объявления.
+7 903 950-32-03
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте Панорама Похожие рядом



Посмотреть похожие на карте

5 350 000 Р ↑ 38 545 Р/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Возможна ипотека

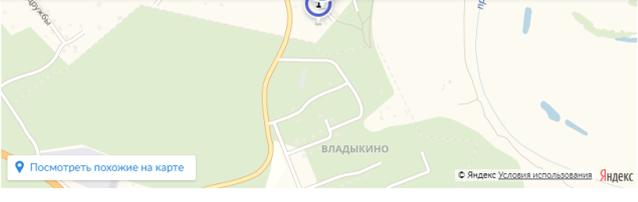
+7 903 950-32-03
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

ID 15804382
 Еще 40 объектов

https://toms.cian.ru/sale/suburban/184137756/

Приложения Приказ Минэконом... Краевые, област... ЕМИСС PDF в JPG онлайн... Публичная кадаст... Архив бесплатных... PHILIPS Шасси Q55... Книги, которые ме... Другие закладки

Фотографии (12) Описание **На карте** Контактное лицо **3-этажный коттедж, 138,8 м²**



Посмотреть похожие на карте

5 350 000 Р ↑ 38 545 Р/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Возможна ипотека

+7 903 950-32-03
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

ID 15804382
 Еще 40 объектов

Общая информация

Отопление	Санузел в доме	Баня
Гараж	Электричество	Канализация
Водоснабжение		

Статус участка	Личное подсобное хозяйство
Площадь участка	8,82 сот.
Этажей в доме	3
Тип дома	Кирпичный

11.3. Сопроводительные документы


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Томской области

Дата выдачи: "26" февраля 2010 года

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

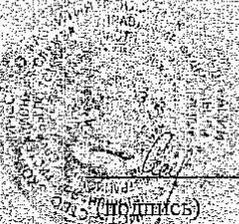
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

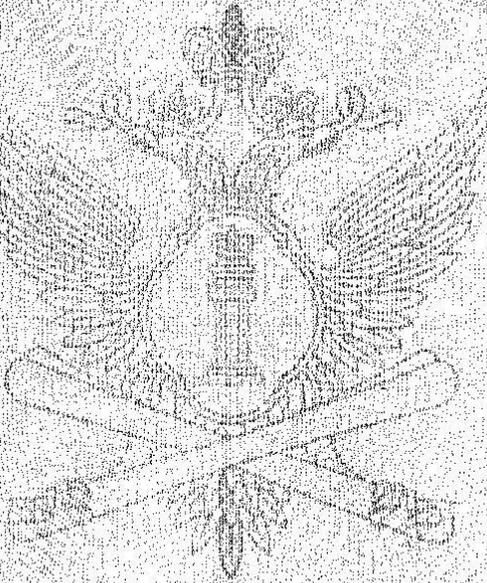
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" февраля 2010 года сделана запись регистрации № 70-70-01/201/2009-625

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

70АВ 431898 

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

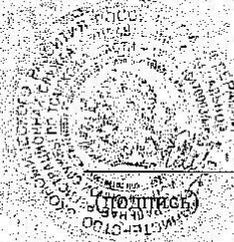
не зарегистрировано



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, о.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

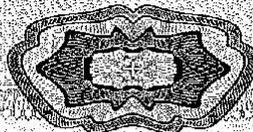
Регистратор

Старова И.В.

М.П.

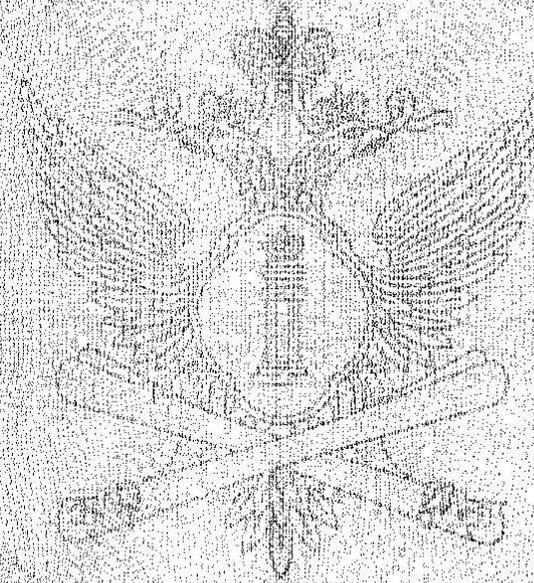


70АВ 431899



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

не зарегистрировано



Регистратор

Старкова И.В.

М.П.



Договор № 646840
 495301 от 20.04.2007

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
 КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Томский Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 НА ЖИЛОЙ ДОМ (ПРИСТРОЙ)**

(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
 (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

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

Сведения в реестр внесены 20.04.2007 г.

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

Паспорт составлен по состоянию на 16 апреля 2007 г.

Руководитель _____ Е.Ю. Гитис
 Уполномоченная лицо ФГУП "Ростехинвентаризация" (Филиал И.С.)

7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

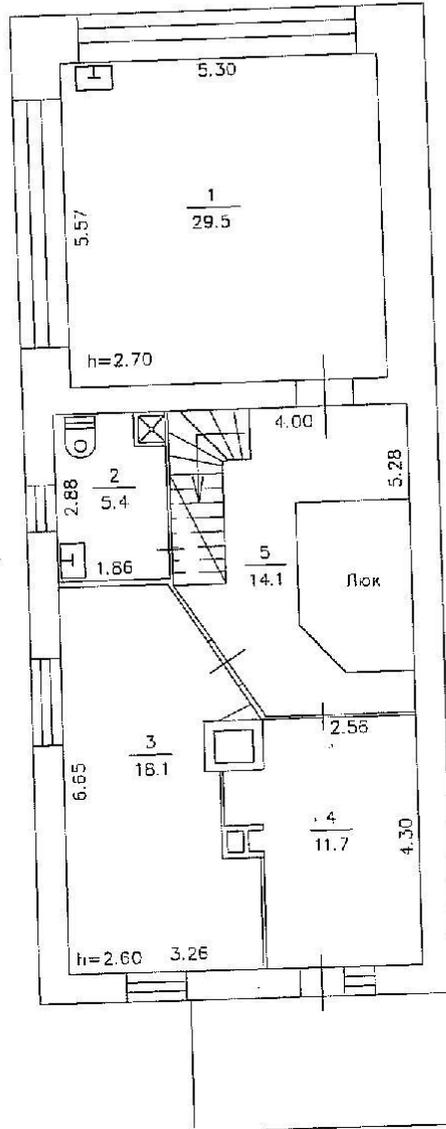
Этаж	Номер помещения на плане	№ комнаты на плане	Назначение комнаты	Площадь всех частей здания	в том числе (кв.м.)		Площадь помещений вспомогательного использования	Высота	Самовольно переустроенная или перепланированная площадь	Примечание		
					Общая площадь жилого помещения	Жилая						
1	2	3	4	5	6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

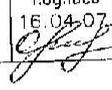
8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись

6. поэтажный план

План 2 этажа

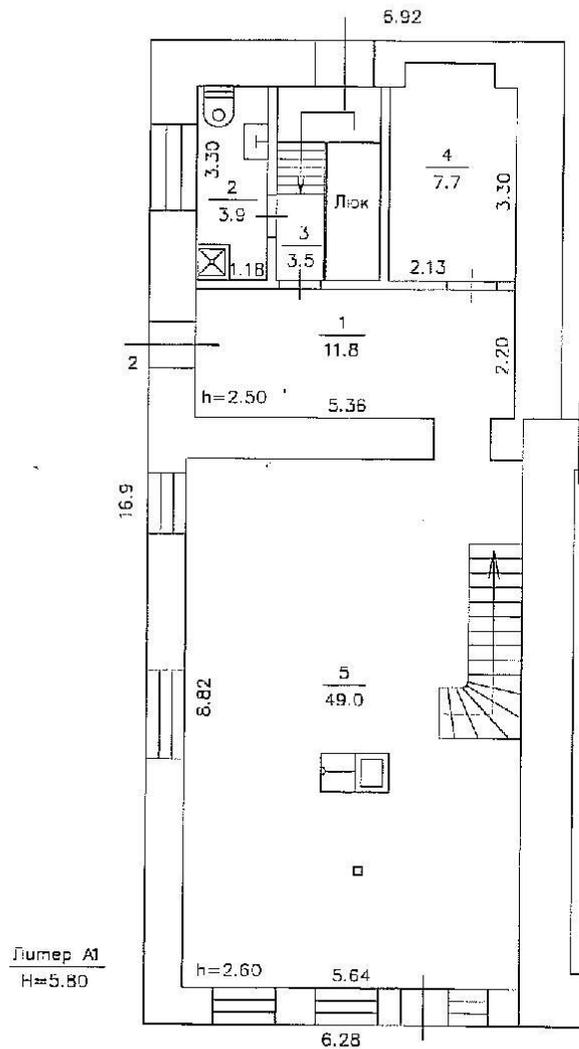


Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) Гитис Е.Ю.	ФИО Орлова Ю.Б.	Дата подпись 16.04.07 	Адрес объекта с. Дзержинское, Новая (улица) д.21	Лист Листов Масштаб:

13

6. Позтажный план

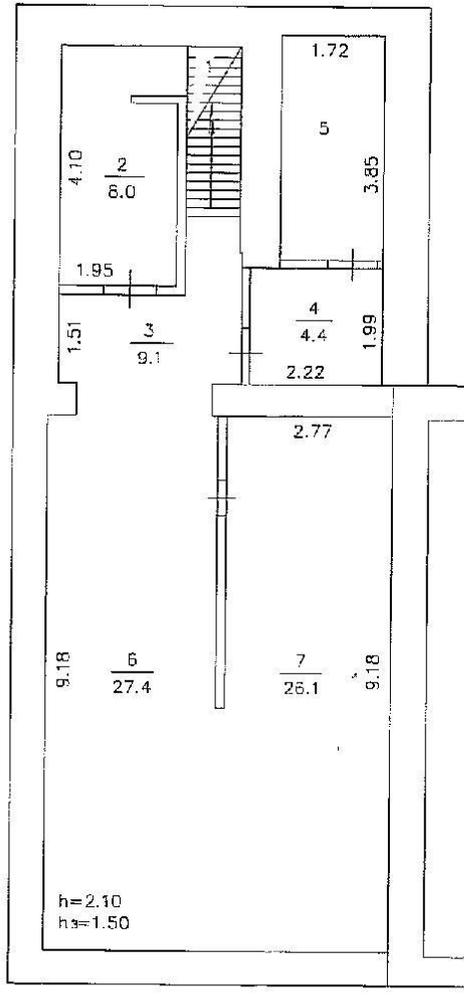
План 1 этажа



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

6. поэтажный план

План подвала



(Handwritten signature)

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

4.1. Координаты зданий, сооружений

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

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

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м.)		Канализация (кв.м.)		Отопление (кв.м.)		Горячее водоснабжение (кв.м.)		газо-снабжение (кв.м.)		Электроснабжение (кв.м.)	Другие элементы благоустройства (кв.м.)
	Центральный	Автономный	Центральная	Автономная	Центральное	Автономное	Центральное	Автономное	Центральное	Автономное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A1						282,9					282,9	

6:50

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

1. Общие сведения

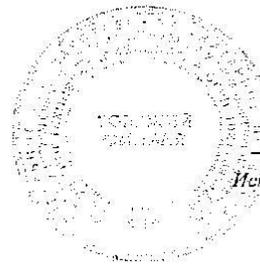
1	Назначение	жилое
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	2007
4	Общая площадь пристроя	282.9
5	Жилая площадь пристроя	127.5
6	Число этажей надземной части	2
7	Число этажей подземной части	1
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

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



19



Проинформировано

И пронумеровано

6 листов

Исполнитель 

10

11.4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и оценочной компании

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005767-1 « 16 » марта 20 18 г.

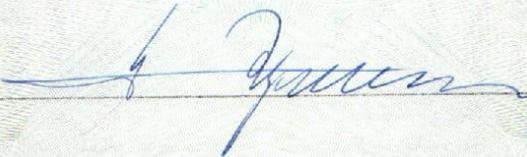
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Гурьяновой Елене Владимировне**

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

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

АО «Орион», Москва, 2017 г., «Б», Лицензия № 05-05-09/003 ФНД РФ; ТЗ № 1171. Тел. (495) 725-47-42, www.opdcl.ru



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.05.2017 г.

№ 2323

**Гурьянова
Елена Владимировна**

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

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

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

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001250

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

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

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

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

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

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

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 624-35-95</p>	<p>Гурьянова Елена Владимировна</p> <p>Дата рождения: 22.11.1981 Место рождения: г. Чита-46 Читинской области Паспорт: 71 12 970371, выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Центральном АО г. Тюмени. Дата выдачи 14.12.2012 г. Код подразделения 720-003 Адрес регистрации: 614029, г. Пермь, ул. Александра Щербакова, 82 А-4</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> М. В. Агаджанова</p> <p>М. П.</p>	<p> Е. В. Гурьянова</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20274/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		15 августа 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь» РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 ИНН: 7701814650	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 августа 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 августа 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 августа 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 16 августа 2018 г. по 15 августа 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период 16 августа 2018 г. по 15 августа 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является	

	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="550 884 1412 1041"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
 в лице Генерального директора действующего на основании Устава	 в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г.								
									

Исп.: Кушир О.В. +74957880999 #5435

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью
90 (Девяносто) листов

«21» марта 2019 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фомичев

