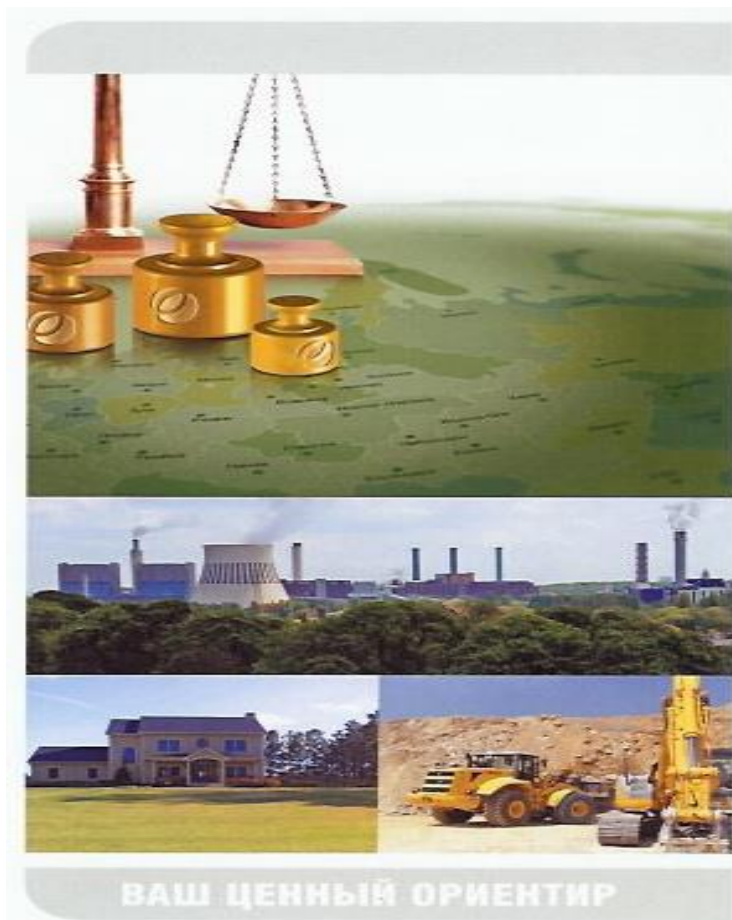




ОТЧЕТ № 31-Р2/37-16

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО АДРЕСУ ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ,
ГОРОД ТОМСК, С. ДЗЕРЖИНСКОЕ, УЛИЦА НОВАЯ, ДОМ 21.
РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.11.2016 Г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 08.11.2016 Г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ»
Д.У. РЕНТНЫМ ЗПИФ «РЕНТНЫЙ 2».
ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»



МОСКВА
Ноябрь 2016 г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 431 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Заместителю генерального директора

ООО УК "Надежное управление"

Д.У. Рентным ЗПИФ "Рентный 2"

Г-ну Саркисову А.Г.

В соответствии с приложением № 31-Р2/37-16 от 27 октября 2016 года к договору № Р2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) объектов недвижимости по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21.

Справедливая стоимость права собственности земельного участка кадастровый (или условный) номер 70:21:0102002:0155 составляет на дату оценки, округленно:

916 000 (девятьсот шестнадцать тысяч) рублей:

Справедливая стоимость права собственности жилого дома кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332 составляет:

3 681 000 (три миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча) рублей

Справочно:

Справедливая стоимость жилого дома с участком составляет:

4 597 000 (четыре миллиона пятьсот девяносто семь тысяч) рублей

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

08 ноября 2016 г.



Слуцкий Д.Е.

Томского М.Н. 08.11.2016
Саркисов С.Ф.

Оглавление

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Результаты расчета	4
1.3. Задание на оценку	4
1.4. Сведения о заказчике оценки и об Исполнителе	5
1.5. Допущения и ограничивающие условия	5
1.6. Сертификация оценки	7
1.7. Определение вида стоимости	7
1.8. Применяемые стандарты и правила	8
1.9. Источники информации	9
1.10. Основные понятия и определения	10
1.11. Процесс оценки	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1. Описание местоположения	19
3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	22
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	23
4.1. Основные характеристики рынка недвижимости	24
4.2. Обзор рынка жилой недвижимости Томска	26
4.3. Место объекта оценки на рынке	27
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	30
6.1. Затратный подход	30
6.2. Доходный подход	31
6.3. Сравнительный подход	32
6.4. О применении подходов	32
7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ЖИЛОГО ДОМА С УЧАСТКОМ	33
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	40
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	59

1.РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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
Тип объекта:	Жилой дом
Собственник	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2».
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением.
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее
Справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается ¹).	Справедливая стоимость права собственности земельного участка кадастровый (или условный) номер 70:21:0102002:0155 составляет на дату оценки, округленно: 916 000 (девятьсот шестнадцать тысяч) рублей: Справедливая стоимость права собственности жилого дома кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332 составляет: 3 681 000 (три миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча)рублей Справочно: Справедливая стоимость жилого дома с участком составляет: 4 597 000 (четыре миллиона пятьсот девяносто семь тысяч) рублей

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 31-Р2/37-16 к договору № р2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
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
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

¹ Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: (в ред. Федерального закона от 29.05.2002 N 57-ФЗ), п.п.22) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

Вид стоимости	Рыночная стоимость
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.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2».
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	01 ноября 2016 г.
Срок проведения оценки	С 01 ноября 2016 г. по 08 ноября 2016 г.
Дата составления отчета	08 ноября 2016 г.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ "Рентный 2" ИНН / КПП 7723625776 / 770701001 Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8 р/с 40701 810 2 2021 0000003 в ПАО "МТС-Банк" к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Тел. (495) 58-58-124
Исполнитель	ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Банк АКБ «РосЕвроБанк», к/с 30101810800000000777, БИК 044585777, ОГРН 1057746429696, от 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14.
Адрес Исполнителя	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
Сведения о независимом оценщике	Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская свобода, д. 26, гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в СОАО «ВСК», полис №. 160FOB40R2046 от 30.05.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2016 г. по 17.06.2017г.
Гарантии Исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

- Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или

какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.

- Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителе не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

- Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов, нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.

- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости

объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

– Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

– Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.6 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

– Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

– Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

– Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

– Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

– Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

– Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 11 ноября 2016 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной

стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»,

утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.

3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.

4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.

5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).

6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

Учебная литература, монографии, методические материалы:

- Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (<http://rosbisnes.ru/leifer.pdf>).
- Справочник оценки недвижимости-2016, Том 1-3. (Нижний Новгород 2016 под ред. Лейфера Л.А):
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.
- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. – М., 2005.

– Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.

– Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

1.10.3. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень RWAY.
- Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость».
- Информационные ресурсы сети Internet: www.apex-realty.ru, www.arendator.ru, www.appraiser.ru, www.blackwood.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.747.ru, www.rientel.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет-сайты.

1.10.4. Документы, полученные от Заказчика:

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права; на земельный участок кадастровый номер 70:21:0102002:0155 по адресу: г. Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21.
2. Копия свидетельства о государственной регистрации права; на объект недвижимости по адресу: г. Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21.
3. Технический паспорт БТИ на объект недвижимости по адресу: г. Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21.
4. Иная справочная информация полученная от Заказчика.

1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает

потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

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

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

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

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Земельный участок – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки – определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного Исполнителем согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

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

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для

аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.11.ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на объекты недвижимости по адресу Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21, в соответствии с приложением № 31-Р2/37-16 к договору № р2-о/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования

Определение справедливой (справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА 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.

По данным Росреестра, сведений о земельном участке нет.

Жилой дом по данным Росреестра:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Условный номер:	70-70-01/084/2007-332
Этажность здания:	2
Этаж:	2
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	A1
Площадь:	282,9
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Томская область, г.Томск, с.Дзержинское, Новая улица, д.21
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	23.10.2016

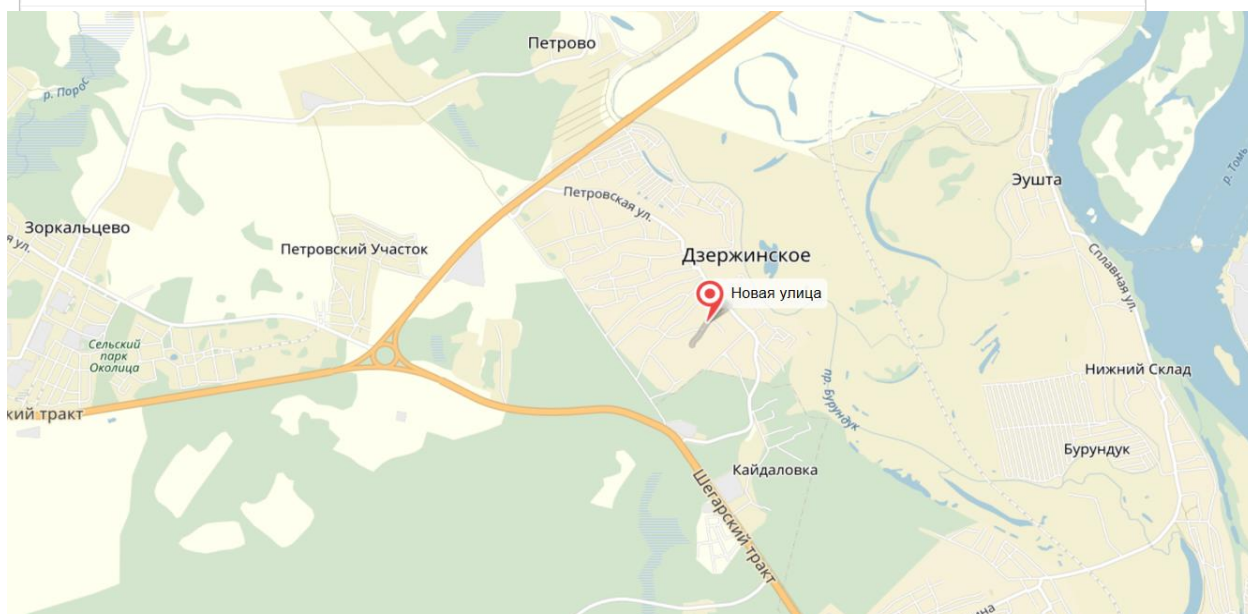


Рис. 2.1. Объект оценки на карте города.

Табл. 2.1 Конструктивные элементы здания

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





Фрагмент интерьеров объекта недвижимости.

По данным осмотра общее состояние здания удовлетворительное, необходим косметический ремонт с ревизией инженерных сетей.

Анализ объекта оценки показал, что на рынке г. Томска широко представлены жилые дома с земельным участком, следовательно метод сравнения продаж дает адекватную оценку справедливой стоимости.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Все объекты оценки расположены внутри кадастрового квартала 70:21:0102002 и относятся к жилой застройке.

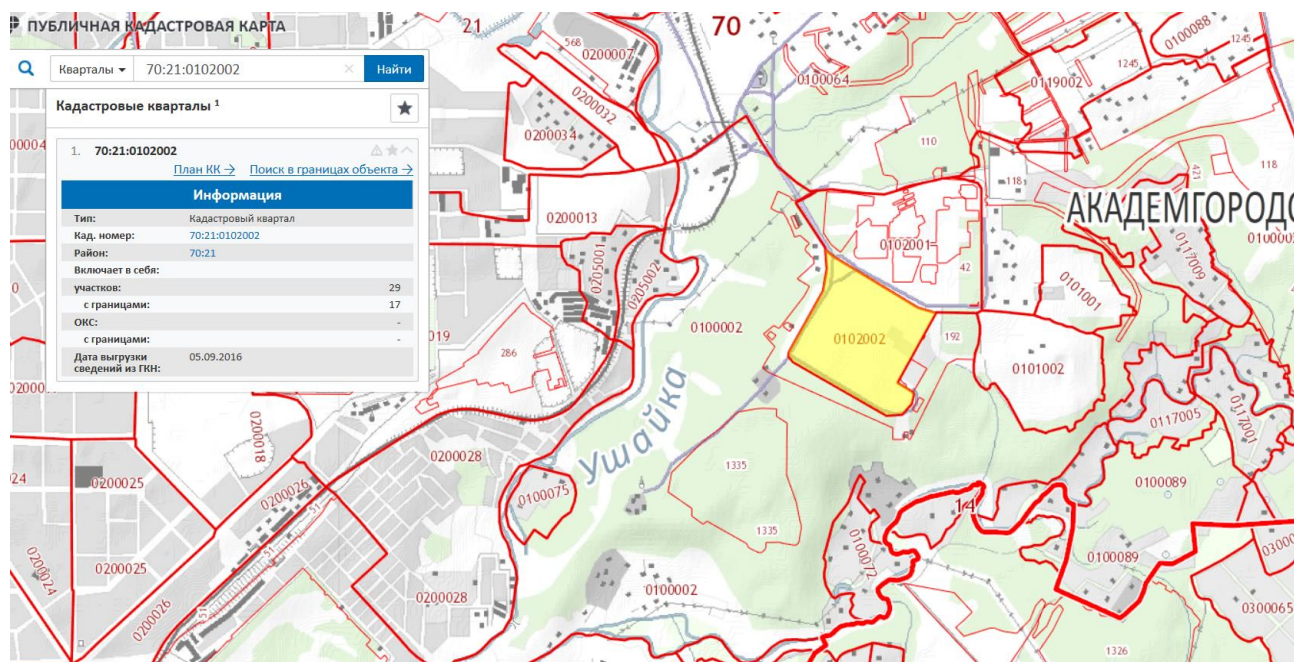


Рис. 2.2. Кадастровая карта (желтым цветом показан кадастровый квартал).

г. Томск

Всего в Томске 4 основных района: самый большой Октябрьский; центральный Кировский; небольшие и такие разные Советский и Ленинский. На левом берегу реки (сам Томск и Северск находятся на правом) — в основном деревни и леса. Через Томь идет два моста — новый мост, построенный около десяти лет назад (он находится не в Томске, а между Томском и Северском) и нужный непонятно зачем, а также «Старый новый мост», находящийся в Кировском районе.

Цены на квартиры не сильно разнятся — в Советском районе можно купить, к примеру, трешку в 80 квадратов за четыре с половиной миллиона рублей, а месяц аренды аналогичной квартиры выйдет в 14 тысяч рублей. То есть, квадратный метр будет стоить около 50 тысяч рублей.

В Октябрьском же районе можно купить квартиру на двадцать квадратов меньше, то есть, в 60 квадратов, за два с половиной миллиона. Получается, квадратный метр обойдется в сорок с копейками тысяч. Снять квартиру в этом районе можно также за 14 тысяч, при этом в очень престижном микрорайоне.

Семьдесят квадратов в Ленинском районе стоят три миллиона, опять же сорок тысяч за квадрат. Снять такую квартиру обойдется уже в 11 тысяч рублей.

Кировский район (Центральный) обойдется дороже. Средняя цена за квадратный метр составляет в среднем 60 тысяч, но однозначно определить среднюю стоимость метра нельзя. Тут можно найти трехкомнатную квартиру в 70 квадратов за десять миллионов. Аренда средней двухкомнатной квартиры обойдется в 15 тысяч в месяц.

Для Томска абсолютно неважно, в каком районе находится эта недвижимость. Важна ее удаленность от центра города.

В Томске в сфере строительства, промышленности и энергетики, в добывающих отраслях действуют более 300 инновационных предприятий, из которых 200 относятся к категории инновационно активных, также в сфере IT-бизнеса занимается более 200 компаний (ГК «Томлайн», Элекард, Компания MC-Trade, группа компаний «Рубиус», «R70», «UserStory», «Zoom», ООО «Сибирские информационные системы», ООО «ИТ-Томск», «ТомскСофт», ООО «Томская Электронная Школа», Новинтех, Лаборатория Интервеб, ООО «Битворкс» и др.). В валовом региональном продукте их доля превышает 13,5 %. Ежегодно прирост стартапов и малых предприятий составляет 10-15 %. Их развитие обусловлено созданием в городе научно-образовательных комплексов на базе университетов.

В Томске действуют предприятия различных отраслей промышленности. Во время Великой Отечественной войны в город было эвакуировано около 30 заводов, были созданы целые отрасли[13]. К предприятиям нефтегазовой отрасли относятся «Томскнефть», «Востокгазпром», «Газпром трансгаз Томск», «Томскнефтехим», «Томскподводтрупроводстрой», «Томскнефтепереработка».

Фармацевтическая промышленность представлена предприятиями ФГУП НПО «Вирион», «Томскхимфарм».

В отрасли пищевой промышленности работают завод пищевых продуктов «Томский», кондитерская фабрика «Красная звезда», «Томское пиво», дрожжевой завод, «Томские мельницы», «Сибирская аграрная группа», несколько хлебозаводов, две птицефабрики.

Машиностроительные предприятия — НПЦ «Полюс», ПО «Контур», «Томский подшипник», «Манотомь» (манометровый завод), «Сибэлектромотор», «Томский инструмент», «Томский электротехнический завод», «Томский электромеханический завод», «Томский электроламповый завод», «Томский завод электроприводов», ЭлеСи, «Микран», научно-производственное предприятие «Томская Электронная Компания».

Также на территории города расположены спичечная фабрика «Сибирь», «Сибкабель», «Томсккабель», «Томский завод резиновой обуви», «Сибирская карандашная фабрика».

Томская энергосистема — старейшая в Сибири, её история начинается с 1 января 1896 года, когда в Томске была введена в строй первая электростанция ТЭЦ-1. В мае 1943 года началось строительство, а 28 мая 1945 года вошла в строй первая очередь ГРЭС-2, в 1982 году началось строительство ТЭЦ-3, а 29 октября 1988 года был запущен её первый котёл.

Томск потребляет больше электроэнергии, чем вырабатывает. Основной объём электрической и тепловой энергии вырабатывают ГРЭС-2 (281 МВт, 755 Гкал/час) и ТЭЦ-3 (140 МВт, 670 Гкал/час)[124], принадлежащие ОАО «ТГК-11», а также использовалась тепловая энергия, вырабатываемая в Северске (так называемое «дальнее тепло»). ТГК-11 планирует строительство энергоблока мощностью 450 МВт на ТЭЦ-3[125].

В городе широко представлены российские торговые сети. В их число входят: «Абрикос» (сеть супермаркетов), «Быстроном» (сеть супермаркетов), «Лента», «Виктория», «Евросеть», «Искра», «Каприз», «Лама» (торговая сеть), «Мария-Ра», «М.видео», «Metro Cash & Carry», «НАДО мебель» (сеть мебельных салонов), «Палата» (сеть гипермаркетов), «Поляна», «Связной», «Сибвез», «Семья», «Спортмастер», «5 Элемент», «Холди Дискаунтер», «Холидей Плюс» (сеть супермаркетов), «Сибириада», «Цифроград», «Эксперт» и «Эльдорадо», «Ярче!», Mystical Parfum, международная сеть магазинов «Spar», «Магнит».

В городе функционирует большое число торговых центров и комплексов. К ним относятся в том числе административно-торговый комплекс «Аврора», «Конкурент»; торгово-офисный центр «Статус», «Гринвич», «Первый деловой центр», «Акселератор»; торгово-выставочный комплекс «Томь»; торговый дом «Арбат», «Центральный»; торговая галерея «Аркада», «Вернисаж», «Пассаж»; торговый центр «Апельсин», «Бердский», «Big City», «Весна», «Волна», «Город», «Гостиный двор», «Гранд Холл», «ГУМ», «Карповский», «Манеж», «Мегаполис», «Метрополис», «МираМикс», «Оранжевое небо», «ПочтальОН», «СмайлCity», «ЦУМ», «Изумрудный город» и целый ряд других.

В городе действуют различные ярмарки (многие — традиционно, из года в год), на которых выставляется продукция, в том числе других городов и сёл Томской области[128][129][130]. Работает фирменный магазин «Дубрава», реализующий продукцию мясной отрасли (ЗАО «Дубровское», Кожевниковский район)[131].

3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)
по материалам Минэкономразвития.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	июль	январь-июль	июнь	июль	июль (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-июль
ВВП ¹⁾	96,0	96,2	99,4	99,3	-0,1	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,8	109,4	100,4	100,5		103,9
Индекс промышленного производства ³⁾	95,3	97,0	101,7	99,7	-0,5	100,3
Обрабатывающие производства	92,9	95,1	101,6	98,5	-0,9	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	98,0	100,3	102,1	104,9	0,7	103,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	88,2	92,2	90,3	96,5	1,3	94,8
Ввод в действие жилых домов	94,0	113,1	106,8	104,1		92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,9 ⁵⁾	96,3 ⁵⁾	95,4	93,0	-0,6	94,7
Реальная заработная плата работников организаций	95,0	91,1 ⁵⁾	101,1	100,6 ⁶⁾	-0,2	100,0 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33901	33234	38447	36525 ⁶⁾		35824 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,3		5,4	5,3 ⁴⁾	5,6	
Оборот розничной торговли	90,5	91,5	94,1	95,0	-0,1	94,4
Объем платных услуг населению	97,9 ⁵⁾	98,5 ⁵⁾	98,6	99,0	0,3	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,3	208,9	24,1	23,5		151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,7	109,1	16,0	16,2		99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	55,5	56,8	46,2	43,3		38,5

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июль - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка.

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, создаваемая с целью получения дохода от её эксплуатации. Коммерческая недвижимость делится на землю, предназначенную для строительства зданий нежилого и непромышленного назначения, здания офисного назначения, здания складского назначения и здания торгового назначения.

Рынок коммерческой недвижимости – один из самых быстрорастущих в России. В последние годы темпы его роста составляли 20-30%, что намного опережает темпы роста экономики в целом (6-7%).

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Право собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту.

Право собственности состоит из трех прав:

- владение - фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;
- пользование - право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;
- распоряжение - определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.

Субъектами права собственности могут быть:

- частные лица (юридические и физические);
- государство;
- местное управление (муниципальные образования).

4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил.

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрасти под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью недвижимости является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, ликвидность и необходимость менеджмента. В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице ниже.

Таблица 4.1. Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристика
Аренда	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения
Локализация	– несовершенная, олигополия – небольшое число покупателей и продавцов – уникальность каждого объекта – контроль над ценами ограничен – вступление в рынок требует значительного капитала

Признак	Характеристика
Вид конкуренции	– низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается – спрос может быть очень изменчивым
Эластичность предложений	– сделки носят частный характер – публичная информация, часто неполная и неточная
Степень открытости	– во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства – специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
Конкурентоспособность товара	– регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права – большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Условия зонирования	– юридические сложности, ограничения и условия
Оформление сделок	– включает стоимость объекта и связанных с ним прав
Стоимость	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения

Источник: www.aup.ru

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице ниже.

Таблица 4.2. Классификация рынков недвижимости

Признак	Характеристика
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов

4.2. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТОМСКА

Томск находится на первом месте в Сибири и на 6 месте в РФ в рейтинге окупаемости и доходности жилой недвижимости. (<http://obzor.westsib.ru/news/500538>)

Для расчета доходности в годовых были учтены данные по средней ежемесячной величине стоимости арендной платы за квадратный метр и средней стоимости квадратного метра жилой недвижимости.

Анализ проводились без учета недозагрузки, расходов на ремонт, коммунальных и налоговых платежей и других возможных затрат. Также при расчетах не учитывалось изменение арендной платы и средней стоимости квадратного метра.

На основе данных приведенных на рисунке можно сделать вывод, что минимальный срок окупаемости жилой недвижимости на июль 2016 года выявлен в Томске. Чтобы возместить расходы за квадратный метр потребуется 10,6 лет. Рентная жилая недвижимость в данном городе будет приносить доход 9,4% годовых, что в денежном эквиваленте равняется 4 835 руб. с одного квадратного метра. Наибольшим по сроку окупаемости и соответственно наименьшим по доходности оказался Омск. Здесь квадратный метр жилой недвижимости окупится почти за 13 лет.

Самое высокодоходное жилье в России - в Дальневосточном федеральном округе. Тем не менее, Томск попал в топ-10 городов РФ по доходности от аренды жилой недвижимости - он находится на 6 месте после Хасавюрта, опережая Грозный.

Цены на недвижимость в Томске за октяб



р2016 года (<https://regionalrealty.ru/tomsk/>)

Сравнительные цены на объекты жилой недвижимости г. Томск.

Категория	Минимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях	Максимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях за кв. м.
Продажа				
Однокомнатная квартира	795 882	1 721 924	2 925 000	53 118
Двухкомнатная квартира	1 483 415	2 548 664	4 967 122	47 742
Трехкомнатная квартира	2 171 842	3 626 937	9 074 865	51 429
Четырехкомнатная квартира	2 460 606	4 438 602	13 175 417	51 469
Пятикомнатная квартира	2 581 034	8 821 441	24 263 242	62 467
Многокомнатная квартира	880	1 800	5 099	42
Дом/Коттедж	1 022 828	2 824 981	14 735 152	32 308
Участок под ИЖС	122 414	727 718	8 432 006	149
Офисное помещение	1 820 610	6 856 488	52 392 652	57 389
Торговое помещение	2 573 402	7 705 067	150 917 059	36 025
Аренда				
Однокомнатная квартира	7 180	10 589	14 394	320
Двухкомнатная квартира	11 244	14 707	20 801	295
Трехкомнатная квартира	13 311	20 305	41 992	317
Торговое помещение	30 345	81 952	3 943 180	450
Помещение свободного назначения	13 207	110 887	946 848	582

4.3. МЕСТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ

Исходя из основных характеристик объекта оценки и его местоположения Оценщик считает возможным отнести его к среднему/эконом классу жилой недвижимости.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Критерий физической возможности – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической состоятельности – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

«...31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(а) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что

наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемый объект недвижимости, относится к жилым помещениям и его переориентация фактически и юридически невозможна.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Целью данного отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Руководствуясь международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) Оценщик считает возможным применить методы сравнительного подхода к объектам которые могут быть выставлены на открытом рынке.

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход²- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость объекта равна стоимости нового объекта за вычетом накопленного износа.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка;
- определить стоимость воспроизводства улучшений, находящихся на участке, с учетом предпринимательского дохода;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости строительства улучшений земельного участка и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;

² Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО 1-3,7.

- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Объекты оценки представляют собой производственные помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой (рыночной) стоимости методы сравнительного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской справедливо лишь для специализированных объектов, которые нельзя представить на открытом рынке.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает некорректным использовать затратный подход для оценки.

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода³ лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое помещение, в целом, в данном случае, может рассматриваться как объект, целью функционирования которого является получение дохода.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой (рыночной)

³ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года)

стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

Учитывая текущее состояние экономики, оценщик считает возможным отказаться от использования доходного подхода.

6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. При использовании метода сравнения продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.

В рамках настоящей оценки, Оценщик считает возможным сравнительный подход к оценке, причем сравнительный подход применяются только для оценки такого неспециализированного актива как жилая недвижимость.

7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ЖИЛОГО ДОМА С УЧАСТКОМ .

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ справедливой (рыночной) ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;

- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов.

Объекты – аналоги земельного участка.

Аналог 1 (<https://rosrealty.ru/Tomsk/uchastok/254993>)

Земельный участок 23 сот., Томск, Пригород, Дзержинское, Дзержинского ул. Площадь 23 сот.

Назначение земли - ИЖС. Вид собственности - частная собственность

Общая стоимость - 1 200 000 руб.

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

К расчету принимается цена предложения в округленном размере $1\,200\,000/2300 = 522$ руб./кв. м.

Аналог 2 (<https://rosrealty.ru/Tomsk/uchastok/240934>)

Продается земельный участок 20 сот., Томск, Пригород, Дзержинское, Дзержинского ул.

Площадь - 20 сот. Назначение земли – ИЖС. Вид собственности - частная собственность

Общая стоимость - 850 000 руб.

Участок ровный, коммуникации(электричество, центральная вода, газ) рядом, рядом остановка, магазины.

К расчету принимается цена предложения в округленном размере $850\,000/2000 = 425$ руб./кв. м.

Аналог 3 (<https://rosrealty.ru/Tomsk/uchastok/279325>)

Томск, Пригород, Дзержинское. Площадь - 17 сот. Назначение земли – ИЖС. Вид собственности - Частная собственность.

Общая стоимость - 950 000 руб.

К расчету принимается цена предложения в округленном размере $950\,000/1700 = 559$ руб./кв. м.

Аналог 4 (<https://rosrealty.ru/Tomsk/uchastok/263299>)

Томск, Пригород, Дзержинское, Дзержинского ул. Площадь - 15 сот. Назначение земли - ИЖС

Вид собственности - частная собственность

Общая стоимость 1 200 000 руб.

К расчету принимается цена предложения в округленном размере $1\,200\,000/1500 = 800$ руб./кв. м.

Объекты – аналоги дома с участком

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на момент оценки выявлены предложения по аренде сопоставимых объектов недвижимости, расположенных по близости с объектом оценки, представленные в таблице ниже.

Все предложения объектов-аналогов датированы – 3 кварталом 2016 года и представлены на сайтах ведущих риэлтерских агентств города. Согласно сложившейся практике, расчет ведется в единице сравнения рубль за кв. м.

В рамках данного расчета принималось, что стоимость 1 кв. м. земельного участка на котором расположен жилой дом (объект оценки) равна стоимости 1 кв. м. земельных участков объектов сравнения (аналогов).

Аналог 1 (<http://dom.mirkvartir.ru/157600919/>)

Томская область, Томск, с. Дзержинское. Продам коттедж в селе Дзержинском, дом кирпичный + утеплитель, отделка фасада корабельным брусом. Фундамент блочный, крыша 4 скатная, высокие потолки - 3,2 м, удобный угол наклона лестничного марша, горизонтальная разводка по теплу. Дом построен в трех уровнях цоколь: гараж на 2 машины, 1 этаж, 2 этаж. В указанную площадь 364 кв.м не входит площадь лоджий, крыши и лестничных маршей. Площадь земельного участка 8,2 сотки, участок правильной прямоугольной формы. Рядом детский садик и школа. Вода холодная центральная, электричество септик, газ на участке. Свидетельство о собственности на дом и земельный участок. Площадь: 364 м², участок 8 соток. Этажность: 2 уровня Дом: кирпич, 2016 г. Коммуникации: вода, электричество. Цена 6 900 000 руб., 18 956 руб./ кв. м.

К расчету принимается цена предложения с НДС в размере 18 956 руб. за 1 кв. м.

Аналог 2 (<http://dom.mirkvartir.ru/172985121/>)

Томская область, Томск, с. Дзержинское

Продам дом в пос. Дзержинский на пер. Дзержинского. Своя подстанция, котёл твёрдотопливный. Газ в проекте. Площадь - 300 м². Участок 15 соток. 2015 год постройки.

Этажность - 2 уровня

Коммуникации - канализация, отопление.

Цена - 7 000 000 руб., 23 333 руб./ кв. м.

К расчету принимается цена предложения с НДС в размере 23 333 руб. за 1 кв. м.

Аналог 3 (<http://dom70.ru/sellflat-168449.html>)

Коттедж, ул. Степановская, 48/1, КИРОВСКИЙ, Томск

Площадь общая: 235 м² Жилая: 150 м² Кухня: 17 м²

Площадь участка: 10 соток. Этажей: этажей 2. Дом кирпичный

Год постройки: 2015 год. Цена: 3 700 000 рублей. Цена за кв. м 15 745 рублей за м²

К расчету принимается цена предложения с НДС в размере 15 745 руб. за 1 кв. м.

Аналог 4 (<http://dom70.ru/sellflat-168449.html>)

Коттедж, ул. Владимирская, С. КОРНИЛОВО, площадь общая: 140 м² Жилая: 85 м² Кухня: 5 м²

Площадь участка: 5 соток. Этажей: этажей 2

Дом кирпичный. Цена: 2 480 000 рублей. Цена за кв.м: 17 714 рублей. Год постройки 2016.

В первой линейке нового коттеджного поселка рядом с городом в экологически чистом месте с великолепной природой и живописным ландшафтом, район газифицирован, каждый особняк независим.

К расчету принимается цена предложения с НДС в размере 17 714 руб. за 1 кв. м.

Ввиду близкого сходства объекта оценки и выбранных аналогов по функциональному назначению, и датой предложения в пределах 3 месяцев, Оценщик полагает возможным применять следующие поправки:

- на уторговывание.
- на размер земельного участка.
- на состояние.
- на передаваемые права.

Поправка на уторговывание.

Оценщик полагает возможным учитывать поправку на уторговывание в среднем размере 15% для земельных участков и в размере 12% для жилых домов с использованием материалов справочника оценщика и справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 18 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО "Научно - практический Центр Профессиональной Оценки", (стр. 17, среднее по средним городам).

Поправка на размер земельного участка

Не учитывалась, поскольку площади, по экспертному мнению Оценщика, сопоставимы.

Поправка на передаваемые права.

Не учитывалась, поскольку передаваемые права – права собственности.

Таблица 7.1. Расчет стоимости права собственности на земельный участок, кадастровый (или условный) номер 70:21:0102002:0155, для определения поправки на размер земельного участка в общей структуре объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Район расположения	Томск с. Дзержинское	Томск с. Дзержинское	Томск с. Дзержинское	Пригород Томска	Пригород Томска
Целевое назначение	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
Площадь, кв.м.	1 870,0	2 300,0	2 000,0	1 700,0	1 500,0
Наличие строений	Условно свободный	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		522,00	425,00	559,00	800,00
Поправка на торг, %		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная стоимость, рублей		444,0	361,0	475,0	680,0
Поправка на размер участка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, рублей		444,0	361,0	475,0	680,0
Поправка на объем передаваемых прав, руб.		0	0	0	1
Скорректированная стоимость, рублей		444,0	361,0	475,0	680,0
Средняя стоимость 1 кв.м., рублей		490,0			
Стоимость объекта оценки, руб.	916 300,0				

Оценщик полагает возможным принять стоимость земельного участка в пересчете на 1 кв. м. в размере 490 руб. за 1 кв. м. для объекта оценки и используемых аналогов.

Поскольку среди вероятных покупателей недвижимости могут присутствовать лица, являющиеся и не являющиеся плательщиком НДС, в расчетах далее принимается стоимость с учетом НДС.

Таблица 7.2. Право собственности на земельный участок, кадастровый (или условный) номер 70:21:0102002:0155, на жилой дом (пристрой), кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332.

п/п	Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
2	Местоположение	Томск, с. Дзержинское	Томск, с. Дзержинское	Томск, с. Дзержинское	Пригород Томска	Пригород Томска
3	Общая площадь, кв.м.	282,9	364	300	285	140
4	Площадь земельного участка, кв. м.	1870	800,0	1 500,0	1 000,0	500,0
5	Право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Стоимость предложения, руб./ кв. м.		18 956	23 333	15 745	17 714
7	Скидка на торг		12%	12%	12%	12%
8	Скорректированная стоимость 1 кв.м.		16 681	20 533	13 856	15 588
9	Состояние отделки помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

п/п	Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
10	Комментарий	Поправка рассчитывается в соответствии с данными справочника Оценщика 2016, том 3, стр.175, состояние объекта оценки хорошее				
11	Поправка на состояние по внешнему осмотру		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная стоимость 1 кв.м.		16 681	20 533	13 856	15 588
13		Поправка на размер земельного участка, рассчитывается как рыночная стоимость избытка/недостатка площадей ЗУ на 1 кв. м. площади дома.				
14	Площадь земельного участка приходящегося на 1 кв.м. общей площади (п.4/п.3), округленно.	6,61	2,20	5,00	3,51	3,57
15	Разница площадей земельного участка приходящегося на 1 кв.м. общей площади объекта оценки и аналога.	0	4,41	1,61	3,1	3,04
16	Поправка (разница площадей умноженная стоимость 1 кв. м. земли), округленно.		2 161	789	1 519	1 490
17	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		18 842	21 322	15 375	17 078
18	Год постройки	2007	2016	2015	2015	2016
19	Поправка на год постройки		-11%	-10%	-10%	-11%
20	Комментарий	Поправка рассчитывается исходя из срока жизни дома в размере 80 лет (Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные, gr33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdanij/)				
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.		16 769	19 190	13 838	15 199
22	Итого оценка стоимости 1 кв. м. составляет в среднем, руб.		16 249			
23	Итого оценка стоимости здания с земельным участком составляет округленно, руб.		4 597 000			

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

При использовании метода сравнения продаж анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом Оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

При определении корректировок использовались данные справочника оценки недвижимости 2016, Том 1-3. (Нижний Новгород 2016 под ред. Лейфера Л.А), и справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №18, 2016, (Научно Практический Центр Профессиональной Оценки).

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- 1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
- 2 этап – проверка достоверности информации о сделках;
- 3 этап – определение единиц сравнения (1 кв.м, 1 куб., объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;

4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;

5 этап – согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты Оценки).

Г. Местоположение (степень привлекательности объекта для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

Оценщик также считает возможным применить поправку на срок жизни жилого дома. Поправка рассчитывается исходя из срока жизни дома в размере 80 лет (Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные, <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/>)

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Поскольку в рамках настоящей оценки использовался только сравнительный подход в рамках метода сравнения продаж, итоговая справедливая стоимость определяется в соответствии с результатами полученными в рамках данного подхода

Итого, справедливая стоимость права собственности земельного участка кадастровый (или условный) номер 70:21:0102002:0155 составляет на дату оценки, округленно (НДС не облагается) рассчитывается из определенной в таблице 7.1 рыночной стоимости 1 кв. м. в размере 490 руб. и составляет на дату оценки:

$$1870 * 490 = 916\ 300 \text{ руб.}$$

Или округленно:

916 000 (девятьсот шестнадцать тысяч) рублей:

Справедливая стоимость права собственности жилого дома кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332 составляет:

$$4\ 597\ 000 - 916\ 000 =$$

3 681 000 (три миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча) рублей

Справочно:

Справедливая стоимость жилого дома с участком составляет:

4 597 000 (четыре миллиона пятьсот девяносто семь тысяч) рублей

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:



Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения, и выводы были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Земельные участки

<https://rosrealt.ru/Tomsk/uchastok/254993>

The screenshot shows a web browser window displaying the Rosrealt website. The page is titled "Земельный участок 23 сот., ИЖС на продажу в Томске" (Land plot 23 acres, IZhS for sale in Tomsk). The listing details include: Area: 23 acres; Purpose: IZhS; Ownership: Private ownership; Class: Economy class; Total cost: 1,200,000 rubles; Contact: 8-952-686-7736, Elena Yuryeva; Number of publication: 254993; Number of views: 422; Updated: 19.09.2016. The location is described as "Дзержинка пос. (10 км от Томска), участок ровный, все коммуникации рядом" (Dzerzhinskaya settlement (10 km from Tomsk), flat plot, all communications nearby). The page also features a sidebar with a "Продажа особняка в центре" (Sale of a mansion in the center) advertisement and a "Продам коттедж в Томске" (I am selling a cottage in Tomsk) advertisement. At the bottom, there are forms for sending a message to the author and for reporting a complaint.

<https://rosrealt.ru/Tomsk/uchastok/240934>

The screenshot shows a web browser window displaying the Rosrealt website. The page is titled "Продаётся земельный участок 20 сот., ИЖС в Томске" (Land plot 20 acres, IZhS for sale in Tomsk). The listing details include: Area: 20 acres; Purpose: IZhS; Ownership: Private ownership; Class: Economy class; Total cost: 850,000 rubles; Contact: 8-952-686-7736, Elena Yuryeva; Number of publication: 240934; Number of views: 632; Updated: 11.09.2016. The location is described as "Участок ровный, коммуникации (электричество, центральная вода, газ) рядом, рядом остановка, магазины" (Flat plot, communications (electricity, central water, gas) nearby, nearby stop, shops). The page also features a sidebar with a "Ищете помещение в аренду?" (Are you looking for a room for rent?) advertisement and a "Продам коттедж в Томске" (I am selling a cottage in Tomsk) advertisement. At the bottom, there are forms for sending a message to the author and for reporting a complaint.

<https://rosreal.ru/Tomsk/uchastok/279325>

продажа земельных участков Земельный участок 17 сот. +

rosreal.ru/Tomsk/uchastok/279325

РОСРИЭЛТ | Томск

Недвижимость Новостройки Компании Новости Статьи

Главная / Томская область / Томск / Продажа земельного участка / Объявление № 279325

Земельный участок 17 сот., ИЖС на продажу в Томске

Томск, Пригород, Дзержинское

Площадь	17 сот.
Назначение земли	ИЖС
Вид собственности	Частная собственность
Класс	Эконом-класс
Общая стоимость	950 000 руб.
Контакты	8(3822)94-08-54, Елена
Номер объявления	279325
Кол-во просмотров	407
Обновлено	19.08.2016

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

Поделись...

Отправить сообщение автору объявления

Имя Email Телефон Текст сообщения

Введите код: 9432

Пожаловаться на объявление

Имя Вид жалобы: Email для связи Текст жалобы ☐ опубликовать

Земельные участки с газом

Земли промышленности. В 35 км от МКАД. Все коммуникации. Узнайте подробнее! psnland.ru Адрес и телефон

Яндекс.Директ

10:33 27.10.2016

<https://rosreal.ru/Tomsk/uchastok/263299>

Томск село Дзержинское г Земельный участок 15 сот. +

rosreal.ru/Tomsk/uchastok/263299

РОСРИЭЛТ | Томск

Недвижимость Новостройки Компании Новости Статьи

Главная / Томская область / Томск / Продажа земельного участка / Объявление № 263299

Земельный участок 15 сот., ИЖС на продажу в Томске

Томск, Пригород, Дзержинское, Совхозная ул.

Площадь	15 сот.
Назначение земли	ИЖС
Вид собственности	Частная собственность
Класс	Эконом-класс
Общая стоимость	1 200 000 руб.
Контакты	8(3822)94-08-54, Елена
Номер объявления	263299
Кол-во просмотров	416
Обновлено	31.08.2016

Дзержинского пос. (15 км от Томска) ул. Совхозная, участок ровный, есть дом (под снос), электричество, центральная вода, газ

Поделись...

Отправить сообщение автору объявления

Имя Email Телефон Текст сообщения

Введите код: 9854

Пожаловаться на объявление

Имя Вид жалобы: Email для связи Текст жалобы ☐ опубликовать

ФИЛИ-ГРАД

ПОКУПАЙТЕ ОФИСЫ В ГОТОВЫХ ВЦ НАПРЯМУЮ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ФИЛИ

Продам коттедж в Томске 240 кв.м., 10 сот., Пригород, Апрель, Бориса Пастернака ул.

11:55 27.10.2016

Жилые дома с участком

<http://dom.mirkvartir.ru/157600919/>

Томск село Дзержинское г Продажа коттеджа в с

dom.mirkvartir.ru/157600919

Продажа коттеджа,
Томская область, Томск, с. Дзержинское

Обзор Фото На карте

Всего комнат: 7
Площадь: 364 м²
участок 8 соток
Этажность: 2 уровня

Дом: кирпич, 2016 г.
Адрес: Томская область, Томск, с. Дзержинское
Инфраструктура: школа, детский сад
Коммуникации: вода, электричество, канализация

Позвоните продавцу
+7 (903) 955-17-32
Светлана

Коммерческая недвижимость
ТЦ "Зеленый"

Продам коттедж в селе Дзержинском дом кирпичный + утеплитель, отделка фасада корабельным брусом. Фундамент блочный, крыша 4 скатная, высокие потолки - 3,2 м, удобный угол наклона лестничного марша, горизонтальная разводка по теплу. Дом построен в трех уровнях цоколя: гараж на 2 машины, 1 этаж, 2 этаж. В указанную площадь 364 кв.м не входит площадь лоджий, крыши и лестничных маршей. Площадь земельного участка 8,2 сотки, участок правильной прямоугольной формы. Рядом детский садик и школа. Вода холодная центральная, электричество, септик, газ на участке. Свидетельство о собственности на дом и земельный участок. В наличии все документы.

6 900 000 ₽
18 956 ₽ / м²
Следить за ценой

ОПТЕКА
мы даем опору

<http://dom.mirkvartir.ru/172985121/>

Томск село Дзержинское г Продажа дома в селе

dom.mirkvartir.ru/172985121

МИРКВАРТИР Продажа Аренда Новостройки Журнал Войти

Разместить объявление

Томск, с. Дзержинское улица или район Дом

Подписаться

Цена до 25 000 000 ₽ Площадь от: 250 м² Участок от: 15 соток Избранное

Продажа дома,
Томская область, Томск, с. Дзержинское

Обзор На карте

Площадь: 300 м²
участок 15 соток
Этажность: 2 уровня
Адрес: Томская область, Томск, с. Дзержинское
Коммуникации: канализация, отопление

Позвоните продавцу
Алатарцева
+7 (909) 540-02-99
Анжела

7 000 000 ₽
23 333 ₽ / м²
Следить за ценой

AliExpress

<http://dom70.ru/sellflat-169438.html>

Томск село Дзержинское г | Томск село Дзержинское г | Продажа коттеджа в Т | +

dom70.ru/sellflat-169438.html

коттедж, ул. Степановская, 48/1, КИРОВСКИЙ, Томск
(Южные ворота) [на карте](#) **3 700 000 р**

Площадь общая: 235 м² Жилая: 150 м² Кухня: 17 м²
Площадь участка: 10 соток
Этажей: 2
Дом(строение): дом кирпичный
Год постройки: 2015 год постройки

Цена: 3 700 000 рублей Торг: разумный торг
Цена за м²: 15 745 рублей за м²
Продажа: чистая продажа
Ипотека: возможна продажа в ипотеку

Описание недвижимости:
(новостройка) в Кировском районе по адресу Степановская 48/1, общей площадью 235 м²
Южные Ворота, микрорайон (пос. Зональная Станция) Кировский район, ул. Степановская 48/1. Продается новый двухэтажный коттедж с черновой отделкой, пять комнат, большая столовая 17 кв. м., к дому пристроен гараж 50 кв. м, летняя терраса 15 кв. м., хорошая планировка, крыша шинглас, в дом проведено электричество, газ рядом. СВИДЕТЕЛЬСТВО НА ДОМ И ЗЕМЛЮ, документы готовы к продаже. ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА, НЕ АГЕНТСТВО.

Персона для контактов: Алексей Сергеевич
Внутренняя почта сайта: [отправить сообщение](#)
Дол. контакт: 89234203050

Адрес этого объявления: <http://dom70.ru/sellflat-169438.html>

Киевская, 1. Томскстрой, 5-я стр.
ЖК «Южная поляна». Лидер-Прогресс.
Яковлева, 15. ТТСК Инвест.
Новороссийская, 15. ООО Базис.
Профсоюзная 7. СибирьСтройКомфорт, 13-я стр.
Красноармейская, 128. Томскстройказакан.
Красноармейская, 7. ТД Прогресс-С.
[Добавить новостройку](#)

ФОРУМ (27)
Дольщики СибирьСтройКомфорт п. Зональная станция, 23-я стр.
А хорошо ли в Томске жить? Томск отзывы, 8-я стр.
Проблемные стройки Томска.
Сотрудничество для агентств и риэлторов. От сайта dom70.ru.
Предоставлю образец договора купли-продажи автомобиля, недвижимости, аренды квартиры.
Строительство домов из бруса или оцилиндрованного бревна в Томске. Кому довериться?
Многие ли обращались по аренде информационных агентств?

<http://dom70.ru/sellflat-168449.html>

Томск село Дзержинское г | Продажа коттеджа в Т | +

dom70.ru/sellflat-168449.html

Жилая продажа | Жилая аренда | Коммерческая продажа | Коммерческая аренда | Загородная недвижимость | Земельные участки | Гаражи | Отзывы о новостройках | Форум | Агентства Застройщики

Спецпредложения (24)

Продажа коттеджей в Томске / вернуться на страницу: [1]

коттедж, ул. Владимирская, С. КОРНИЛОВО, Томск [на карте](#) **2 480 000 р**

Площадь общая: 140 м² Жилая: 85 м² Кухня: 5 м²
Площадь участка: 5 соток
Этажей: 2
Дом(строение): дом кирпичный

Цена: 2 480 000 рублей
Цена за м²: 17 714 рублей за м²

Описание недвижимости:
Качественно и в срок строим для вашей комфортной жизни!!!! В продаже коттедж кирпичный с пластиковыми окнами в первой линейке нового коттеджного поселка рядом с городом в экологически чистом месте с великолепной природой и живописным ландшафтом, район газифицирован, каждый особняк независим. Участок земли 5 соток. Рассмотрим вариант строительства по Вашему проекту или с корректировкой нашего. Предусматривается взаимозачет недвижимости и авто.

Персона для контактов (посредник): Мария
Контактный телефон: 89138256813

обновлено 19-09-2016, создано 19-09-2016
[сделать VIP-объявление](#) [в избранное](#)

Киевская, 1. Томскстрой, 5-я стр.
ЖК «Северный парк». Карьероуправление.
ЖК «Южная поляна». Лидер-Прогресс.
Яковлева, 15. ТТСК Инвест.
Новороссийская, 15. ООО Базис.
Профсоюзная 7. СибирьСтройКомфорт, 13-я стр.
Красноармейская, 128. Томскстройказакан.
Красноармейская, 7. ТД Прогресс-С.
[Добавить новостройку](#)

ФОРУМ (27)
Дольщики СибирьСтройКомфорт п. Зональная станция, 23-я стр.
А хорошо ли в Томске жить? Томск отзывы, 8-я стр.
Проблемные стройки Томска.
Сотрудничество для агентств и

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


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

ТОМСК
ОБЛАСТЬ

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

70 А В 431898 70



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Томской области

Дата выдачи:

"26" февраля 2010 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор

Старкова И.В.

М.П.



70АБ 431899



70

ОБИКС

ОЦЕНКА БИЗНЕСА
И КОНСАЛТИНГ

Договор № 046840
485301 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)

(для объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

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

Сведения в реестр внесены 20.04.2007 г.

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

Паспорт составлен по состоянию на 16 апреля 2007 г.

Руководитель _____ Е.Ю. Гитис
Уполномоченное лицо ФГУП "Ростехинвентаризация" _____ (подпись И.О.)

Содержание			№	F	H	C
№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№				
1	Общие сведения					
2	Состав объекта					
3	Сведения о правообладателях объекта					
4	Ситуационный план					
5	Благоустройства объекта индивидуального жилищного строительства					
6	Позатажный план					
7	Экспликация к позатажному плану жилого дома					
8	Отметки об обследованиях					

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)

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

48

19

2. Состав объекта

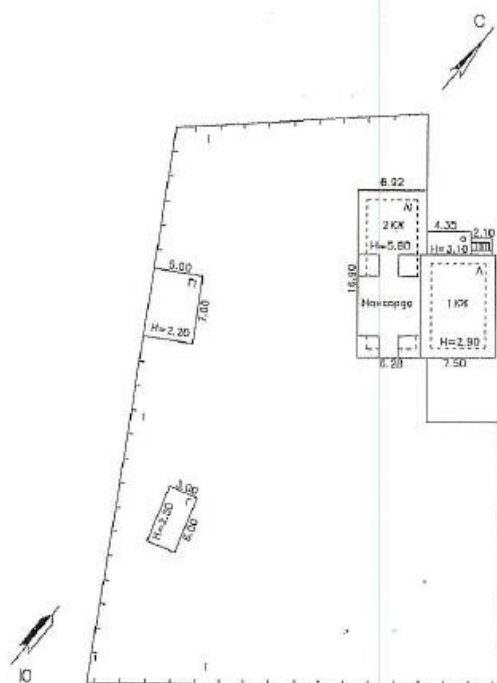
[illegible]

3. Сведения о правообладателях объекта

[illegible]

(32)

Л:



с. Дзержинское, Новая (улица) д.21

Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (подпись и печать лица) Полное ФИО	ФИО Орлово Ю.Б.	Дата подписи 16.04.07 <i>Орлов</i>	Адрес объекта с. Дзержинское, Новая (улица) д.21	Лист Листов Масштаб: 50

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

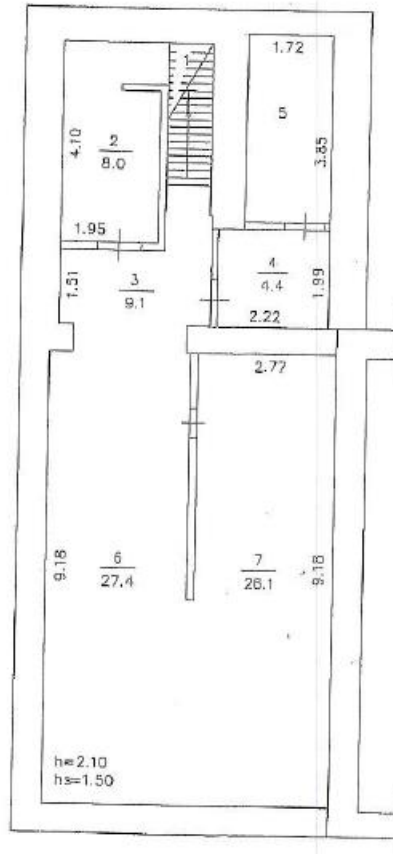
№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м.)		Канализация (кв.м.)		Отопление (кв.м.)		Горячее водоснабжение (кв.м.)		газо-снабжение (кв.м.)		Электроснабжение (кв.м.)	Другие элементы благоустройства (кв.м.)
	Центральный	Автономный	Центральная	Автономная	Центральное	Автономное	Центральное	Автономное	Центральное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

16.50

16

6. поэтажный план

План подвала



Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченный лицо) Иванов Е.Ю.	ФИО Орлова О.Б.	Дата подписи 16.04.07	Адрес объекта с.Дзержинское, Новая (улица) 921	Лист Листов Масштаб: 1:100

6. поэтажный план

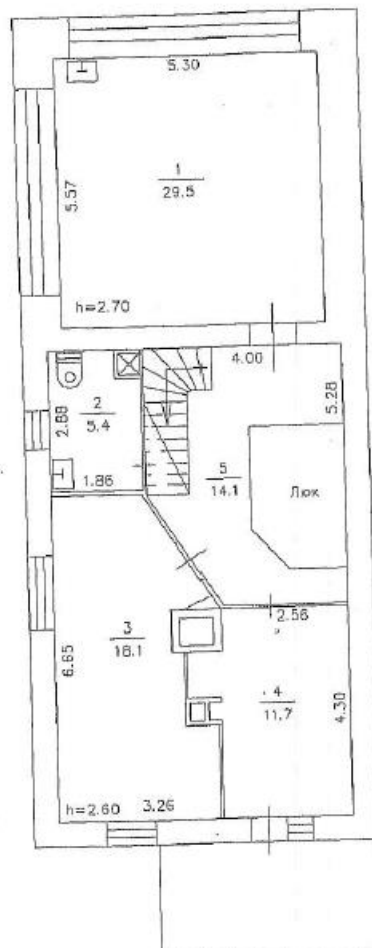
План 1 этажа



Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) Гуляев Е.И.	ФИО Орлова Ю.Б.	Дата подпись 16.04.07	Адрес объекта с. Держинское, Новая (улицы) 921	Лист Листов Носител 100

6. поэтажный план

План 2 этажа

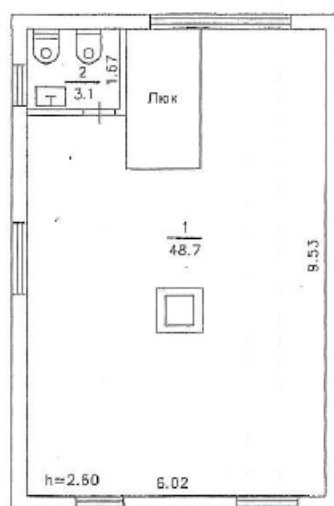


Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченный) Гутис Е.В.	ФИО Орлова К.Б.	Дата подписи 16.04.07	Адрес объекта с.Держинское, Нобя (улицы) 921	Лист Листов Масштаб

13

6. поэтажный план

Мансарда



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

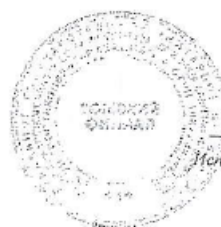
12

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	Самостоятельно перестроенная или перепланированная площадь	Примечание
					Общая площадь жилого помещения	Жилая	Подсобная				
А1	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				
А1	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				
А1	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				
А1	мансарда	1	комната	48,7	48,7	48,7			2,6		
		2	санузел	3,1	3,1		3,1				
				51,8	51,8	48,7	3,1				
			Итого по мансарде	51,8	51,8	48,7	3,1				
			Итого	282,9	282,9	127,5	155,4				

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись



Пронумеровано

И пронумеровано

6 листов

Исполнитель *[Signature]*

10

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1272-07
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан (Ф.И.О. оценщика)
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



*Исполнительный
директор НП АРМО*
Должность, уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.
(Ф.И.О.)



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R2046

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА Страховое соглашение ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИДН 7710076574, ОГРН 1027700155062			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ФИО): ОЦЕНЩИК – КРУТЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕПТЬЕВИЧ 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. Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». 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).			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0633%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» июня 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» июня 2016г.	по «17» июня 2017г.
Особые условия страхования: 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 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Остроумная, д.4,
 Центральное отделение
 г. Москва, ул. Б. Андроповская, д.17

От имени Страховщика:
 _____ В.В. Карачев /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2016г.

www.vsk.ru

Иск. 2016/54621.77 от 19.05.16

Прошнуровано, пронумеровано

Всего 1 листов

Ген. Директор Службей Д.Е.

