РУСЬ

Центр Финансовых Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 03-О/2020

от 20 марта 2020 года

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

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 20 марта 2020 года

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

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

Москва, 2020 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12, тел. (905) 500-99-71,
e-mail: **fom@cfc-rus.com**

Генеральному директору
ООО УК «Надежное управление»
г-ну Гаврилову А.Л.

Уважаемый Александр Львович!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 41-Р2/37-20 от 18.03.2020 г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», на жилой дом общей площадью 282,9 кв. м. и земельный участок, площадью 1 870 кв. м., расположенные по адресу: Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, Новая улица, д. 21.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 20 марта 2020.

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

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор Фомичев Г.А.

20.03.2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....4
1. ВВЕДЕНИЕ....5
1.1. Основание для оценки....5
1.2. Заказчик....5
1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор....5
1.4. Объект оценки....6
1.5. Дата оценки объекта оценки....6
1.6. Дата осмотра объекта оценки....6
1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке....6
1.8. Применяемые стандарты оценки....6
1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки....7
1.10. Основные принципы проведения работ....7
1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения....7
1.12. Цель оценки....8
1.13. Задание на оценку....9
1.14. Вид определяемой стоимости....10
1.15. Этапы проведения оценки....10
1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком....11
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....17
3.1. Описание города Томска....17
3.2. Описание объекта оценки....17
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ....18
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ....19
5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости....19
5.2. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости....21
5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости....23
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА....24
6.1. Затратный подход....24
6.2. Сравнительный подход....37
6.3. Доходный подход....43
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ....44
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ....46
8.1. Общие условия....46
8.2. Общая цель Отчета....46
8.3. Конфиденциальность....46
8.4. Положения об ответственности....46
8.5. Освобождение от ответственности....46
8.6. Дополнительные работы....47
8.7. Описание имущества....47
8.8. Скрытые характеристики и дефекты....47
8.9. Заключительные положения....47
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ....48
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ....49
11. ПРИЛОЖЕНИЯ....50
11.1. Фотографии оцениваемого объекта....50
11.2. Сопроводительные документы....51
11.3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика....67

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на **земельный участок**, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один),** площадью 1 870,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:14:0102002:155, на **жилой дом (пристрой),** расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21 (Двадцать один)**, назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 (Двести восемьдесят два и 9/10) кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332
Адрес	Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности (право общей долевой собственности) на оцениваемый объект. Право общей долевой собственности на объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом “Рентный 2” зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Право подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права от 26 февраля 2010 г. серии 70 АБ № 431898 и Свидетельством о государственной регистрации права от 26 февраля 2010 г. серии 70 АБ № 431899
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	3 951 853 (Три миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча восемьсот пятьдесят три) рубля.
Сравнительный подход	3 033 585 (Три миллиона тридцать три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей.
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки (без НДС) по состоянию на 20 марта 2020	***3 404 000 (Три миллиона четыреста четыре тысячи) рублей, в том числе:*** ***- на жилой дом, общей площадью 282,9 кв. м. – 2 151 000 (Два миллиона сто пятьдесят одна тысяча) рублей;*** ***- на земельный участок, площадью 1 870 кв. м. – 1 253 000 (Один миллион двести пятьдесят три тысячи) рублей.***

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» Фомичев Г.А.

Оценщик Фомичев Г.А.

Дата составления Отчета об оценке – 20 марта 2020 года

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основание для оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложение № 41-Р2/37-20 от 18.03.2020 г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2».

1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
ИНН / КПП 7723625776 / 772501001
Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI
р/с 40701 810 2 2021 0000003
в ПАО “МТС-Банк”
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232 **ОГРН** 1077759414281зарегистрировано 24.08.2007

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

Фамилия, имя, отчество оценщика
Фомичев Геннадий Алексеевич
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманный переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Профессиональный оценщик Фомичев Геннадий Алексеевич, являющийся действительным членом саморегулируемой организации Союз оценщиков «Сибирь» и включенный в реестр оценщиков 27.03.2013г. за регистрационным № 1115;
Сведения о квалификации оценщика
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 016420-01 от18 января 2019 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Фомичева Геннадия Алексеевича застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № №0991R/776/20102/20, выданный АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 17.03.2020 г. по 16.03.2021 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Фомичев Г.А. – 11 лет
Степень участия в проекте
Фомичев Геннадий Алексеевич – оценщик
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
2 (Два)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12 **Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12**
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 **в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232** **БИК 044525232**

Другие оценщики к выполнению данного отчета не привлекались.

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на **земельный участок**, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один),** площадью 1 870,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:14:0102002:155, на **жилой дом (пристрой),** расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21 (Двадцать один)**, назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 (Двести восемьдесят два и 9/10) кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332**.**

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

20 марта 2020

1.6. Дата осмотра объекта оценки

20 марта 2020

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 03-О/2020 от 20 марта 2020 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

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

- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты саморегулируемой организации Союз оценщиков «Сибирь».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

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

1.10. Основные принципы проведения работ

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

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

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

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

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на **земельный участок**, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один),** площадью 1 870,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:14:0102002:155, на **жилой дом (пристрой),** расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21**, назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	“20” марта 2020 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Фомичев Геннадий Алексеевич
Срок проведения оценки	3 рабочих дня
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. -Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. - Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и

	не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости, указанной в Отчете об оценке. - От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

1.14. Вид определяемой стоимости[1]

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

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

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

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

1.15. Этапы проведения оценки

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

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

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

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

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ общеэкономической ситуации в РФ

После замедления экономического роста в 1П19 прогнозируется, что темп роста ВВП во втором полугодии выйдет на уровень 1,5-2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий.

В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 %. При этом ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % в 2020 году после 1,0 % в 2019 году) под воздействием торможения роста потребительских кредитов. В то же время негативный вклад указанного фактора будет только отчасти компенсирован ростом других видов кредита и снижением нормы сбережений по другим каналам, а также постепенным ускорением темпов роста реальных располагаемых доходов населения. Одновременно в 2020 году ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных реформ и развертывания инвестиционных проектов с участием государства.

В 2021-2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3 % г/г, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения экономического роста должна создать реализация структурных реформ (см. раздел «меры по повышению потенциала экономического роста»), а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

Как показывают результаты модели, оцененной на панели стран, улучшение так называемых институциональных характеристик (таких как качество регулирования, качество инфраструктуры, доступность новейших технологий) могут повысить потенциальные темпы роста экономики в среднем на 1,5 п.п. в среднем в год в течение последующих 6 лет.

В отраслевом разрезе драйверами экономического роста станут экспортоориентированные отрасли обрабатывающей промышленности (такие как химический комплекс, пищевая промышленность, машиностроение), строительный (в том числе строительных материалов) и транспортный секторы, а также сектора недвижимости профессиональных услуг.

Ключевыми факторами, без которых невозможен рост инвестиционной активности, являются следующие:

- ✓ снятие административных барьеров для роста и развития (реализация «регуляторной гильотины», эффективная работа механизма трансформации делового климата, настройка отраслевого регулирования);
- ✓ активное внедрение механизма инвестиционной налоговой льготы и увеличение объемов инвестиционной активности региональных бюджетов при поддержке федерального центра;
- ✓ увеличение долгосрочных инвестиций (с помощью запуска института индивидуального пенсионного капитала, а также развития инструментов коллективного инвестирования);
- ✓ рост корпоративного и ипотечного кредитных портфелей (за счет донастройки банковского регулирования, активного использования «фабрики проектного финансирования»; программ льготного кредитования малого и среднего бизнеса, а также изменение структуры кредитного предложения).

Ключевыми рисками для базового сценария прогноза являются (1) глобальная рецессия,
(2) неконтролируемое развитие кредитного цикла, (3) пробуксовка структурных реформ.
Источник: http://economy.gov.ru/material/file/b90a44748de90be36f35d0e007b7fc15/190826

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объект оценки – Право собственности на **земельный участок**, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один),** площадью 1 870,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:14:0102002:155, на **жилой дом (пристрой),** расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21 (Двадцать один)**, назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 (Двести восемьдесят два и 9/10) кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332.

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

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

Прошедший год можно назвать хорошим для российского рынка недвижимости. Спрос на жилье рос, ипотечные ставки снижались — это играло на руку и застройщикам, и покупателям, и банкам. Некоторые положительные тенденции сохранятся в 2020 году, другие — изменятся. Новые законы и налоги, колебания курса рубля и действия Центробанка — все это повлияет на рынок жилья. В 2019 году выделялось несколько трендов, которые изменили рынок отечественный недвижимости. Первый — сокращение ввода в эксплуатацию новых объектов. В Томской области за год было сдано 436,9 тысячи кв. м. жилья — на 9% меньше, чем годом ранее. Похожая ситуация и по всей России: предложение новостроек снизилось в среднем на 10%.

Причина снижения темпов строительства — кризис 2015 года. Тогда из-за ухудшения экономической обстановки запускали в работу меньше проектов, время сдачи которых подошло только сейчас.

Второй тренд 2020 года — высокий спрос на ипотеку. Центральный банк резко поднял ключевую ставку все в том же 2015 году, следом за ней выросли и проценты по ипотеке. Но последние четыре года ЦБ планомерно снижал ставку, вместе с этим оживал и рынок жилищного кредитования. В прошлом году банки выдавали ипотеку под 9,5-10%, и это подогрело спрос на рынке недвижимости. Сократившееся предложение жилья и возросший спрос привели к росту средней цены. В Томске в квартиры подорожали на 10-15%.

Третья особенность 2020 года — изменение структуры спроса. С 55 до 57 кв. м. выросла средняя площадь покупаемых квартир. Внимание покупателей переключилось на центр города, и на двухкомнатные квартиры, которые по популярности сравнялись с однокомнатными. Покупатели стали оценивать качество городской среды в районе покупки квартиры.

Рынок ожил: количество сделок возросло на 20-30% по стране. Благодаря низкой ключевой ставке банки привлекали новых клиентов на ипотечные программы. Покупатели поверили в недвижимость, как инвестиционный инструмент. Растущие цены на квартиры позволили застройщикам начать новые проекты. 2020 год можно считать короткой передышкой, потому что в следующем году ситуация изменится не в лучшую сторону.

ЧЕГО ЖДАТЬ ОТ НЕДВИЖИМОСТИ В 2020 ГОДУ

Ввод в эксплуатацию новостроек в 2020 году должен восстановиться — влияние кризиса четырехлетней давности снижается. Теоретически, это должно увеличить предложение на рынке, но на практике может получиться иначе. С 1 июля 2019 начинают работать поправки к 214 ФЗ о долевом строительстве:

- Использование эскроу-счетов — это значит, что застройщик не сможет использовать деньги дольщиков до сдачи объекта. Если сдача задерживается на шесть месяцев, дольщики получают деньги обратно.
- Важность опыта — только девелоперы с опытом строительства многоквартирных домов от трех лет смогут привлекать средства дольщиков.
- Административные расходы не должны превышать 10% от стоимости строительства. То есть расходы на зарплату, рекламу, связь и оборудование рабочих мест придется сократить.
- Разрешение на каждый объект — если застройщик нарушит сроки сдачи или не выполнит обязательства перед клиентами, он рискует не получить разрешения на следующий объект.

Эти нововведения должны исправить ситуацию с обманутыми дольщиками, которых в 2019 году насчитывалось более 80 тысяч по всей России. Другая сторона изменений 214

ФЗ — затруднение доступа к финансам. Фактически девелоперам придется строить за свой счет — это по силам только крупным компаниям. Мелкие игроки уйдут с рынка, что снизит предложение, которое едва успело восстановиться после 2015 года.

Цены на стройматериалы вырастут из-за НДС, акцизов и слабого рубля. Дополнительные расходы строительные компании постараются перенести на конечно покупателя, это подтолкнет вверх цену квадратного метра в новостройках.

Другой фундаментальный фактор, который уравновесит два предыдущих, это снижение реальных доходов граждан. Вслед за доходами падает и платежеспособный спрос, а значит падает и цена. Несмотря на это, общий спрос в первой половине 2019 года будет высоким. Люди, опасаясь роста цен после 1 июля, постараются купить недвижимость до этого срока.

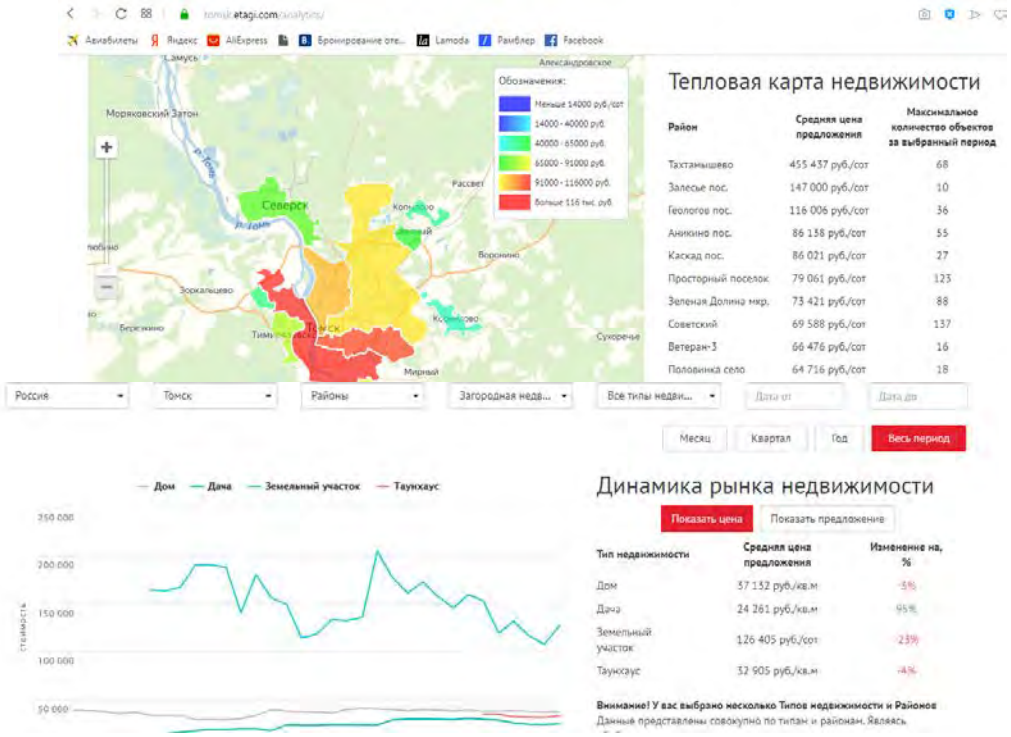
Во второй половине 2020 года рынок жилья разделится в зависимости от типа недвижимости:

Первичная недвижимость будет плавно дорожать под воздействием изменений законодательства и растущей инфляции. Застройщики будут компенсировать свои риски и увеличивать расценки на жилье.

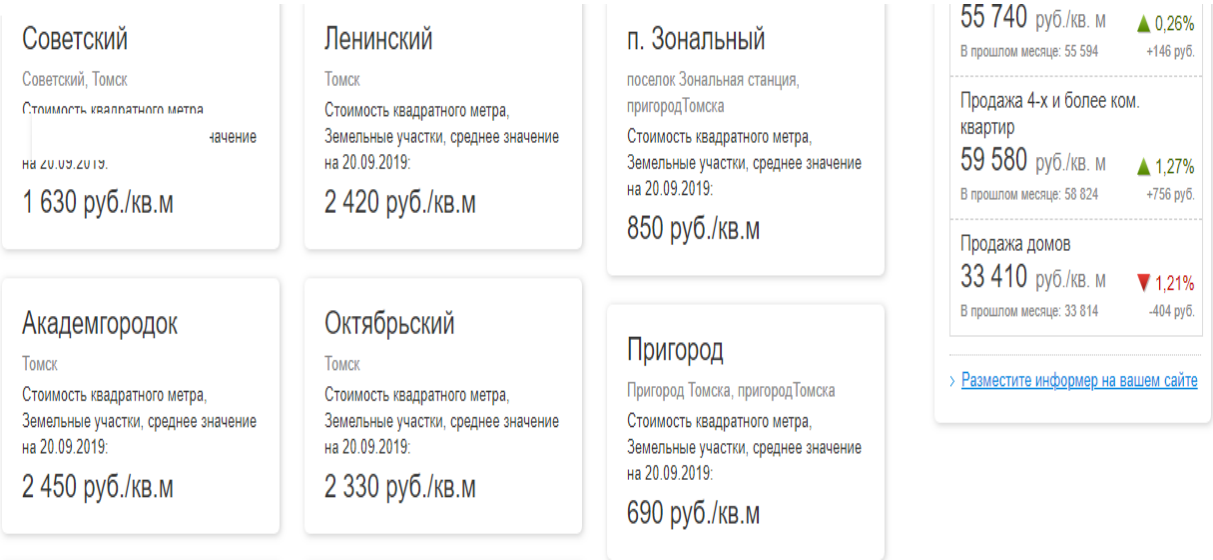
Цены на вторичную недвижимость останутся на текущем уровне или немного снизятся. Причина — снижение платежеспособного спроса и переключение внимания покупателей на новостройки.

Рынок аренды в стагнации. Квартиры, которые люди не могут продать, они пытаются сдать в аренду. Доходы россиян падают — на рынке аренды много предложений, но мало спроса. Стоимость аренды постепенно снижается. Суммируя все вышесказанное, можно сделать вывод, что покупать квартиру лучше в первой половине года, до вступления в силу поправок к 214 ФЗ, потом цены пойдут вверх на 10-15% до конца года. Ипотека сейчас все еще относительно низкая, но ЦБ может поднять ставку, если инфляция не выйдет за целевой показатель 4%. А из-за увеличения НДС и акцизов инфляция может разогнаться. Рассматривать квартиру как источник дохода нужно с осторожностью. Взрывного роста цен в ближайшее время не предвидится из-за напряженной экономической ситуации в стране. Поэтому схема «купить дешево и быстро продать дороже» не сработает. Аренда тоже не принесет больших дивидендов. Недвижимость сейчас — это долгосрочная инвестиция.

Цены на недвижимость в Томске



https://tomsk.etagi.com/analytics/?city_id=251&class=cottages&resolution=70&country_id=1



https://neagent.info/tomsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/

Участок	Категория земли	Адрес	Телефоны	Цена	Ссылка на объявление	Цена за м2
6.0, сот.		Томская область, Томск, с. Дзержинское, Лесной переулок	+79830531417	730 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/227249298	1217
22.0, сот.		Томская область, Томск, с. Дзержинское	+79830530508	1 350 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/227863672	614
7.0, сот.	Садоводство	Томская область, Томск, с. Дзержинское	+79234490174	50 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/224377016	71
6.0, сот.	Садоводство	Томская область, Томск, с. Дзержинское	+79138132035	150 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/204640936	250
10.1, сот.	Садоводство	Томская область, Томск, с. Дзержинское	+79234014850, +79234048988	360 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/206707248	356
5.0, сот.	Личное подсобное хозяйство	Томская область, Томск, с. Дзержинское, Совхозная улица, 43	+79095491348	530 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/202331448	1060
7.5, сот.		Томская область, Томск, с. Дзержинское	+79526831882, +79039535930	600 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/208834897	800
7.0, сот.	Индивидуальное жилищное строительство	Томская область, Томск, с. Дзержинское, Совхозная улица, 1	+79095421188	600 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/206485462	857
9.2, сот.	Индивидуальное жилищное строительство	Томская область, Томск, с. Дзержинское, Дорожная улица, 4	+79138275390	774 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/213208395	841
5.0, сот.		Томская область, Томск, с. Дзержинское, Совхозная улица, 43	+79095491348	830 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/205894318	1660
11.8, сот.	Индивидуальное жилищное строительство	Томская область, Томск, с. Дзержинское, улица Мира	+79131095990	895 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/219707778	758
7.5, сот.		Томская область, Томск, с. Дзержинское	+79528944007	900 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/217560425	1200
10.0, сот.	Индивидуальное жилищное строительство	Томская область, Томск, с. Дзержинское, переулок Клеверный	+79539227777, +79138274181	970 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/200349461	970
10.0, сот.		Томская область, Томск, с. Дзержинское, переулок Клеверный	+79131138873	1 650 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/224123433	1650

Вывод. Рынок жилой недвижимости в г.Томске активный. Основным ценообразующим фактором является местоположение недвижимости в черте города и сезонность. Средние цены на индивидуальные дома составили от 9 000 до 36 213 руб/кв.м., на земельные участки 820 руб/кв.м. По данным сайта https://www.domofond.ru стоимость загородной недвижимости в г. Томск за 2019г. выросла на 4,1% с 32 730 руб/кв.м. до 33 956 руб./кв.м.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание города Томска

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

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

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

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

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

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право собственности на **земельный участок**, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица**

Новая, 21 (Двадцать один), площадью 1 870,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:14:0102002:155, на **жилой дом (пристрой),** расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21 (Двадцать один)**, назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 (Двести восемьдесят два и 9/10) кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332.

Таблица 3.2.1. Описание дома

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	Местоположение	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, Новая улица, д. 21
2	Число этажей надземной части	2, мансарда
	Число этажей подземной части	1
3	Общая площадь, кв. м.	282,9
	Жилая площадь, кв. м.	127,5
	Год постройки	2007
7	Материал стен	Кирпич
	Физическое состояние дома	Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт со слов Заказчика: «трещина в наружной стене жилого дома»)
	Состояние внутренней отделки	Простая (бюджетная)
8	Сооружения инженерно-технического обеспечения	Водопровод, канализация, газоснабжение, внешнее электроснабжение, автономное теплоснабжение, наружное освещение
9	Земельный участок, кв. м.	1 870
10	Назначение земельного участка	Ведение личного подсобного хозяйства
11	Наличие обременения	Без обременений
12	Наличие благоустройства (доп. постройки)	Отсутствуют

Территория, на которой расположен объект оценки, представляет собой земельный участок, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один),** площадью 1 870,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:14:0102002:155. На участке расположен жилой 2 этажный кирпичный дом, общей площадью 282,90 кв. м.

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

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы;

- метод стоимости укрупненных элементов;
- метод количественного анализа.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

Общая формула для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта затратным подходом (**$C_{20г}$**):

$$C_{20г} = C_{зем.\ уч.} + (C_{ПВС} - И_о),$$ где:

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

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

Ио – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ имущества определяют на основании:

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

Принято различать три вида износа:

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

По характеру состояния износ подразделяют на:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок:

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

5. Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

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

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

V = NOI/R, где:

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

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

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

2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.

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

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

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

6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.

7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.

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

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

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + К_л + К_р + К_у, \text{ где:}$$

I^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

$К_л$ – компенсация за низкую ликвидность;

$К_р$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$К_у$ – компенсация за управление инвестициями.

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

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

6.1. Затратный подход

При применении этого подхода стоимость объекта рассчитывается на основе определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом его износа, увеличенная на стоимость земли. Общая формула для определения стоимости строительства затратным методом ($С_{20г}$):

$$С_{20г.} = С_{зем.\ уч.} + (С_{ПСВ} - И_о), \text{ где:}$$

$С_{20г.}$ – стоимость объекта оценки;

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

$С_{ПСВ}$ – полная стоимость воспроизводства здания на дату оценки;

$И_о$ – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

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

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

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

Таблица 6.1.1. Таблица характеристик аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.		1 500 000	774 000	500 000	600 000
Цена за 1 кв. м., руб.		1 040	841	500	800
Общая площадь, кв. м.	1 870	1 442	920	1 000	750
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/201728272/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/213208395/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/211742138/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/208834897/

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

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

1. Поправка на площадь

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

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

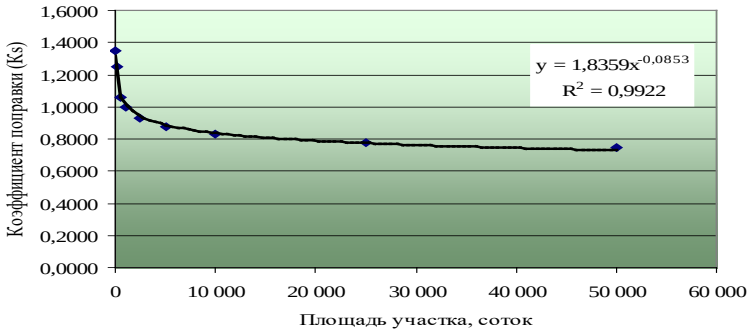
Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

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



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

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

Ks – коэффициент поправки

S – площадь земельного участка, соток

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

$$K_П = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$, где:

КП – размер корректировки на площадь земельного участка;

СОО – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

СОА – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

2. Поправка на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг.

Согласно данным, опубликованным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 15» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 2014), значение корректировки на уторговывание для земельных участков находятся в интервале 10% - 13%, среднее значение -11,5%. Оценщик счел правильным ввести наиболее вероятный коэффициент скидки на торг в размере **0,885** к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже справедливой,

если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше справедливой, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

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

4. Поправка на юридические права

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

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

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

5. Поправка на категорию земель

Данная поправка учитывает различие в категории оцениваемого участка и его аналогов. объект оценки и объекты сравнения имеет разрешенное использование для ЛПХ и ИЖС, данные сопоставимы. Корректировка не производится.

6. Поправка на местоположение

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

7. Поправка на наличие коммуникаций

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций на участке. Стоимость участка выше, если на участке есть коммуникации.

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

Таблица 6.1.2. Таблица корректировок цен аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 500 000	774 000	500 000	600 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 040	841	500	800
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	1 870	1 442	920	1 000	750
Поправка на площадь	**-**	***0,98***	***0,94***	***0,95***	***0,93***

Цена с учетом корректировки	-	*1 017*	*792*	*474*	*744*
Поправка на торг	**-**	***0,89***	***0,89***	***0,89***	***0,89***
Цена с учетом корректировки	-	*900*	*701*	*419*	*659*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*900*	*701*	*419*	*659*
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*900*	*701*	*419*	*659*
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*900*	*701*	*419*	*659*
Местоположение	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*900*	*701*	*419*	*659*
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на наличие коммуникаций	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*900*	*701*	*419*	*659*
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	**-**	**0,2500**	**0,2500**	**0,2500**	**0,2500**
Справедливая стоимость 1 кв. м. в рамках сравнительного подхода, руб.	***670***				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***1 252 564***				

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

1 253 000 (Один миллион двести пятьдесят три тысячи) рублей.

Расчет стоимости жилого дома

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

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

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

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

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

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

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

В данном отчете определяем восстановления.

Определение стоимости замещения здания.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПВС = УСПсб. х*Крег-клим* х *Кобъем*х*К*корх*V* х*Ипер И*

где:

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

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

Определение стоимости строительства производится в следующем порядке:

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

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

Корректирующие коэффициенты:

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

- Поправка на различие в высоте этажа

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

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

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

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

Расчетное давление на основание (МПа, кгс/см2)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

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

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

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

2. Поправочные коэффициенты к справочной стоимости всего здания

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

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

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

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

ия цен в строительстве (Кинфл) рассчитывается по формуле:

$$К_{инфл} = \frac{И_о}{И_{спр}},$$

, где:

Ио и Испр—индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (см. ежеквартальные информационно аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве»

Значение данного коэффициента определяется согласно корректирующих коэффициентов на стоимость строительства Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве»

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

- Корректировка на стадию готовности. Объектом оценки является завершенный строительством жилой дом, поэтому внесение данной корректировки не требуется.

Прибыль предпринимателя

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

Расчет стоимости жилого дома

Код объекта по Ко-Инвест		Ж3.02.003.1311 (стр. 283 Ко-Инвест 2016 "Жилые дома")
№	Жилой дом	Жилой дом
1	19 953	19 953
2	первая группа поправок выраженная в руб./м2	
	на различие в высоте этажа	0
	прочие отличия	0
	на различие в конструктивных решениях:	0
	на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов, степени обводнения грунтов	0
	наружных стен	0
	Перегородок	0
	Полов	0

	заполнения проемов	0
	прочие отличия	0
	Отделки	0
	ИТОГО по первой группе поправок	**0**
3	вторая группа поправок к стоимости здания	
	на различие в строительном объеме здания	1
	на сейсмичность	1
	на величину прочих и непредвиденных затрат	1
	Регионально-климатический коэффициент	1
	Регионально-экономический коэффициент	0,882
	Коэффициент изменение цен после издания справочника	1,074
	Степень готовности	1
	Прибыль строительной организации	1,083
	НДС	1
	Различие в высоте этажа	1
	ИТОГО : общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,532
4	Скорректированный показатель стоимости 1 м2/м3	20 472
	Общая площадь/объем, м2/м3	282,90
	Стоимость здания-объекта оценки на дату оценки, руб.	**5 791 529**

Оценка износа и устареваний.

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

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

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

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

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

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

В зависимости от физической возможности и экономической целесообразности устранения причин, вызвавших функциональное устаревание, его подразделяют на устранимый и неустранимый. Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения,

поскольку расчет последней, исходя из своего определения, заведомо исключает функциональное устаревание из рассмотрения.

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

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

Определение физического износа

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

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

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

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

Расчет физического износа жилого дома экспертным методом				
Наименование	**Удельные веса конструктивных элементов,%**	**Износ конструкции, %**	**Общий физический износ**	**Примечания**
подземная часть, включая фундаменты	11,02	9,6%	1,06	Расчет по методу срока жизни
каркас	-	-	-	
стены	12,44	55,0%	6,84	Требуется капитальный ремонт (Перекладка до 50% объема стен, усиление и крепление остальных участков, Таблица №10)
перегородки и сантехкабины	6,80	9,6%	0,65	Расчет по методу срока жизни
перекрытия и покрытия	18,70	9,6%	1,80	Расчет по методу срока жизни
кровля	2,23	9,6%	0,21	Расчет по методу срока жизни
лестница, балконы, лоджии	3,02	9,6%	0,29	

окна, двери	10,39	9,6%	1,00	Расчет по методу срока жизни
полы	4,63	9,6%	0,44	Расчет по методу срока жизни
отделка	9,16	9,6%	0,88	Расчет по методу срока жизни
прочие конструкции	-	-	-	Расчет по методу срока жизни
лифты	-	-	-	Расчет по методу срока жизни
отопление, вентиляция и кондиционорование	8,08	9,6%	0,78	Расчет по методу срока жизни
водоснабжение и канализация	3,63	9,6%	0,35	Расчет по методу срока жизни
электроснабжение и освещение	8,32	9,6%	0,80	Расчет по методу срока жизни
слаботочные системы	1,59	9,6%	0,15	Расчет по методу срока жизни
ИТОГО	100,0		15,3	

Таким образом физический износ составил 15,3%

Определение функционального устаревания

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

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

РАСЧЕТ ВНЕШНЕГО УСТАРЕВАНИЯ

Объект	$И^{1}_{внеш}$	$И^{2}_{внеш}$	$И^{3}_{внеш}$	$И^{4}_{внеш}$	$И^{5}_{внеш}$	$И^{6}_{внеш}$	$И^{7}_{внеш}$	$И^{8}_{внеш}$	$И^{9}_{внеш}$	$И^{10}_{внеш}$	$И^{11}_{внеш}$	$И_{внеш}$
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Индивидуальный жилой дом	5	5	0	5	5	10	0	0	5	10	0	**45**

В связи с выше изложенным, внешнее устаревание для жилого дома, по мнению оценщика равно 45%.

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

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

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

Расчет рыночной стоимости жилого дома с постройками

Вид износа	Жилой дом
Физический износ	15,3%
Функциональный износ	0,0%
Внешний износ	45%
Совокупный износ,%	**53,4%**

Расчет стоимости жилого дома с учетом накопленного устаревания с постройками

Название	Полная восстановительная стоимость, руб.	Совокупное устаревание	Стоимость затрат на замещение, руб.
Жилой дом	5 791 529	53,4%	2 698 853
Полная восстановительная стоимость			2 698 853

Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	
Общая площадь дома, кв.м.	282,9
Полная восстановительная стоимость, руб.	5 791 529
Совокупный износ, %	53,40%
Стоимость с учетом износа, руб.	2 698 853
Стоимость земельного участка, руб.	1 253 000
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	**3 951 853**

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

3 951 853 (Три миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча восемьсот пятьдесят три) рубля.

6.2. Сравнительный подход

Объект оценки представляет собой право собственности на **земельный участок**, расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, 21 (Двадцать один),** площадью 1 870,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 70:14:0102002:155, на **жилой дом (пристрой),** расположенный по адресу: **Томская область, город Томск, с. Дзержинское, улица Новая, дом 21 (Двадцать один)**, назначение жилое, состоящий из 2 (Двух) этажей с мансардой, подземных этажей 1 (Один), имеющий общую площадь 282,9 (Двести восемьдесят два и 9/10) кв. м. инвентарный номер 069:401:001:005275460:0000:10001, кадастровый (или условный) номер 70-70-01/084/2007-332.

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

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

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристика подобранных объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	2 000 000	2 200 000	3 500 000	7 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	8 696	6 044	14 583	14 583
Общая площадь, кв. м.	282,9	230	364	240	480
Общая площадь з/у, кв. м.	1870	1000	1 000	800	820
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение объекта	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск с Дзержинское	Томская область, г. Томск с Дзержинское	Томская область, г. Томск Кировский район	Томская область, г. Томск с Дзержинское
Описание/планировка	2 этажный кирпичный	2 этажный кирпичный	2 этажный кирпичный	2 этажный кирпичный	4 этажный кирпичный
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Отличное
Источник информации	-	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/212603230/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/208955571/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/226545144/	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/214438132/

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

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

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

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

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

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

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

1. Поправка на площадь

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от объема (площади) отчуждаемой недвижимости. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньше площадь отчуждаемой недвижимости и наоборот, чем больше площадь – тем ниже стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади помещения; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади помещения).Корректировка проведена на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома, стр. 245.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{масшт} = \left(\frac{S_{OO}}{S_{OA}}\right)^{k} \qquad (1)$$

где:
S_{OO} – площадь объекта оценки, кв. м.
S_{OA} – площадь объекта аналога, кв.м.
k – коэффициент торможения.

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

Таблица 58

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

2. Поправка на площадь земельного участка

Данная поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от размера (площади) земельного участка. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем больше площадь земельного участка и наоборот, чем меньше площадь земельного участка – тем ниже стоимость 1 м.кв. объекта недвижимости. Данная поправка рассчитывалась по формулам: ((Sa*Сп)-(Sp.у*Сед.у))/Sa/Сп для аналога, земельный участок которого превышает по площади земельный участок оцениваемого объекта и ((Sa*Сп)+(Sp.у*Сед.у))/Sa/Сп для аналогов,

земельные участки которых меньше по площади земельного участка оцениваемого объекта, где:
Sa – площадь аналога;
Сп – стоимость 1 кв. м. аналога с учетом предыдущих корректировок;
Sр.у – разница между площадями земельных участков оцениваемого объекта и аналога;
Сед.у – стоимость за единицу земельного участка, полученную при определении стоимости земельного участка затратным подходом.

3. Поправка (скидка) на торг

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

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

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

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов[13]

Таблица 133

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

.

Объект оценки относится к классу объектов – дома.

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

4. Поправка на условия финансирования

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

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

5. Поправка на назначение

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

6. Поправка на юридические права

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

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

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

7. Поправка на местоположение

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

8. Поправка на планировку

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

9. Поправка на состояние

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта. Состояние Объекта оценки определяется, как неудовлетворительное (требует капитального ремонта), все объекты сравнения имеют хорошее состояние. Корректировка вводится на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома, стр. 172

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

Таблица 76

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

В данном случае объект оценки также как и его аналоги находится в хорошем состоянии, поэтому оценщик принял корректировка в размере -30,3% (0,75/1,22-1)*100относительно 2 и 4-го аналогов.

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

Таблица 6.2.2. Последовательность внесения корректировки в цены аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	2 000 000	2 200 000	3 500 000	7 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	8 696	6 044	14 583	14 583
Общая площадь, кв. м.	282,9	230	364	240	480
Поправка на площадь объекта	**-**	***1,03***	***0,96***	***1,02***	***0,92***
Цена с учетом корректировки	-	*8 970*	*5 820*	*14 948*	*13 471*
Общая площадь з/у, кв. м.	1870	1000	1000	800	820
Поправка на площадь з/у	**-**	***1,23***	***1,36***	***1,17***	***1,19***
Цена с учетом корректировки	-	*11 067*	*7 917*	*17 527*	*16 003*
Поправка на торг	**-**	***0,92***	***0,92***	***0,92***	***0,92***
Цена с учетом корректировки	-	*10 138*	*7 252*	*16 055*	*14 659*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*10 138*	*7 252*	*16 055*	*14 659*
Назначение	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Поправка на назначение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	10 138	7 252	16 055	14 659
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*10 138*	*7 252*	*16 055*	*14 659*
Местоположение объекта	Томская область, г. Томск, с. Дзержинское, ул. Новая, д. 21	Томская область, г. Томск с Дзержинское	Томская область, г. Томск с Дзержинское	Томская область, г. Томск Кировский район	Томская область, г. Томск с Дзержинское
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*10 138*	*7 252*	*16 055*	*14 659*
Описание/планировка	2 этажный кирпичный	2 этажный кирпичный	2 этажный кирпичный	2 этажный кирпичный	4 этажный кирпичный

Поправка на описание/планировку	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*10 138*	*7 252*	*16 055*	*14 659*
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Отличное
Поправка на состояние объекта	***-***	***1,00***	***0,69***	***1,00***	***0,69***
Цена с учетом корректировки	-	*10 138*	*5 004*	*16 055*	*10 114*
Количество поправок	-	*3*	*4*	*3*	*4*
Веса	***-***	***0,2857***	***0,2143***	***0,2857***	***0,2143***
Справедливая стоимость 1кв. м. объекта оценки, руб.	***10 723***				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***3 033 585***				

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

3 033 585 (Три миллиона тридцать три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей.

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

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

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

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат:

3 951 853 (Три миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча восемьсот пятьдесят три) рубля.

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

3 033 585 (Три миллиона тридцать три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей.

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

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

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

Таблица 7.1.1. Итоговое согласование стоимости объекта оценки

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1.Достоверность и полнота исходной информации	8	0	6
2.Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	8	0	6
3.Способность учитывать специфические особенности объекта	6	0	6
4.Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	8	0	4
5.Отражение подходом рыночной ситуации	10	0	5
Сумма	40	0	27
Сумма значений	67		
Весовой коэффициент	**0,60**	**0,00**	**0,40**
Рыночная стоимость по подходам, руб.	**3 033 585**	**0**	**3 951 853**
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	**3 403 633**		

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности (без НДС) на жилой дом общей площадью 282,9 кв. м. и земельный участок площадью 1 870 кв. м., расположенные по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, Новая улица, д. 21, по состоянию на 20 марта 2020 года составляет округленно:

3 404 000 (Три миллиона четыреста четыре тысячи) рублей, в том числе:

- на жилой дом, общей площадью 282,9 кв. м. – 2 151 000 (Два миллиона сто пятьдесят одна тысяча) рублей;

- на земельный участок, площадью 1 870 кв. м. – 1 253 000 (Один миллион двести пятьдесят три тысячи) рублей.

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.1. Общие условия

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

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

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

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

8.2. Общая цель Отчета

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

8.3. Конфиденциальность

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

8.4. Положения об ответственности

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

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

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

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих

из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

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

8.7. Описание имущества

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

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

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

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

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

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

8.9. Заключительные положения

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

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

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

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности (без НДС) на жилой дом общей площадью 282,9 кв. м. и земельный участок площадью 1 870 кв. м., расположенные по адресу: Томская область, город Томск, с. Дзержинское, Новая улица, д. 21, по состоянию на 20 марта 2020 года составляет округленно:

3 404 000 (Три миллиона четыреста четыре тысячи) рублей, в том числе:

- на жилой дом, общей площадью 282,9 кв. м. – 2 151 000 (Два миллиона сто пятьдесят одна тысяча) рублей;

- на земельный участок, площадью 1 870 кв. м. – 1 253 000 (Один миллион двести пятьдесят три тысячи) рублей.

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

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

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

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

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» Фомичев Г.А.

Оценщик Фомичев Г.А.

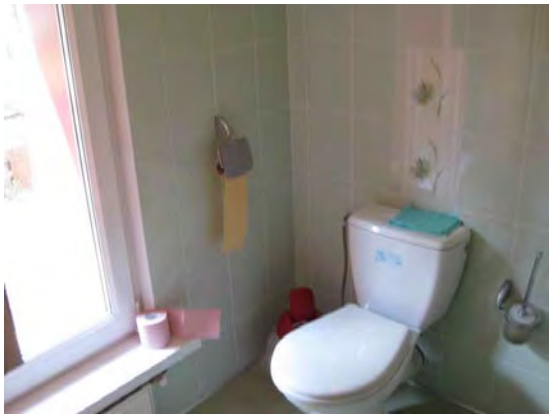
20.03.2020 г.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Стандарты саморегулируемой организации Союз оценщиков «Сибирь».
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
8.
9. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
10. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
11. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
12. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
13. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2019г.;
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2019;
    Web-сайты агентств недвижимости.

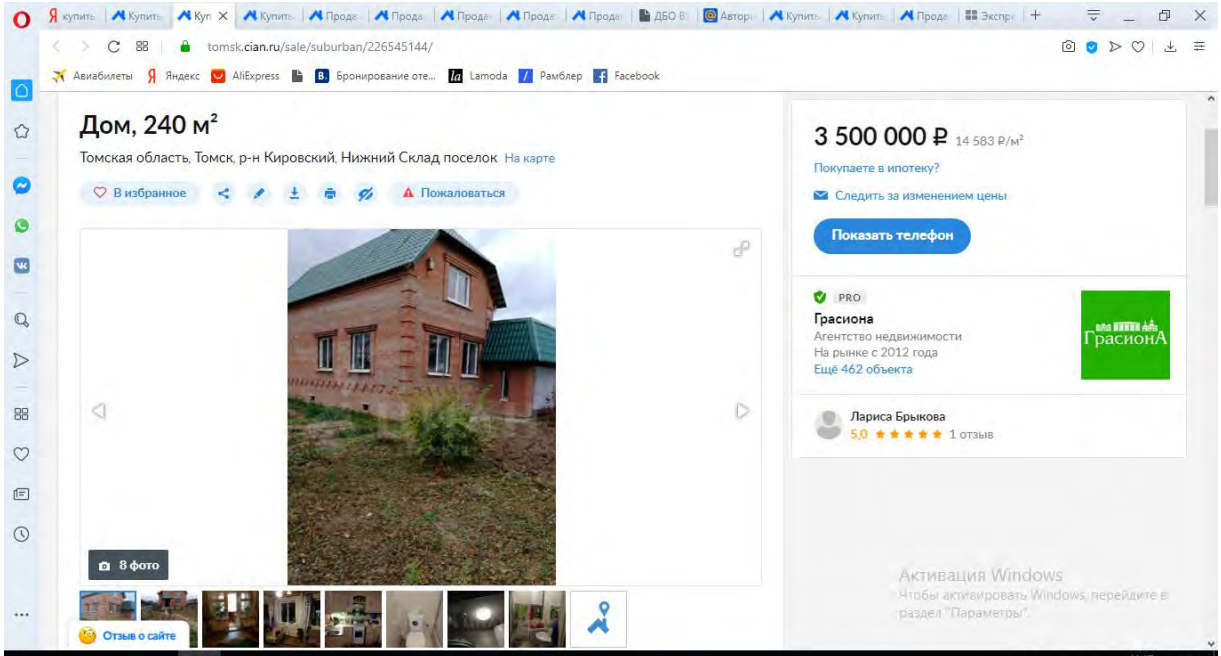
11. ПРИЛОЖЕНИЯ

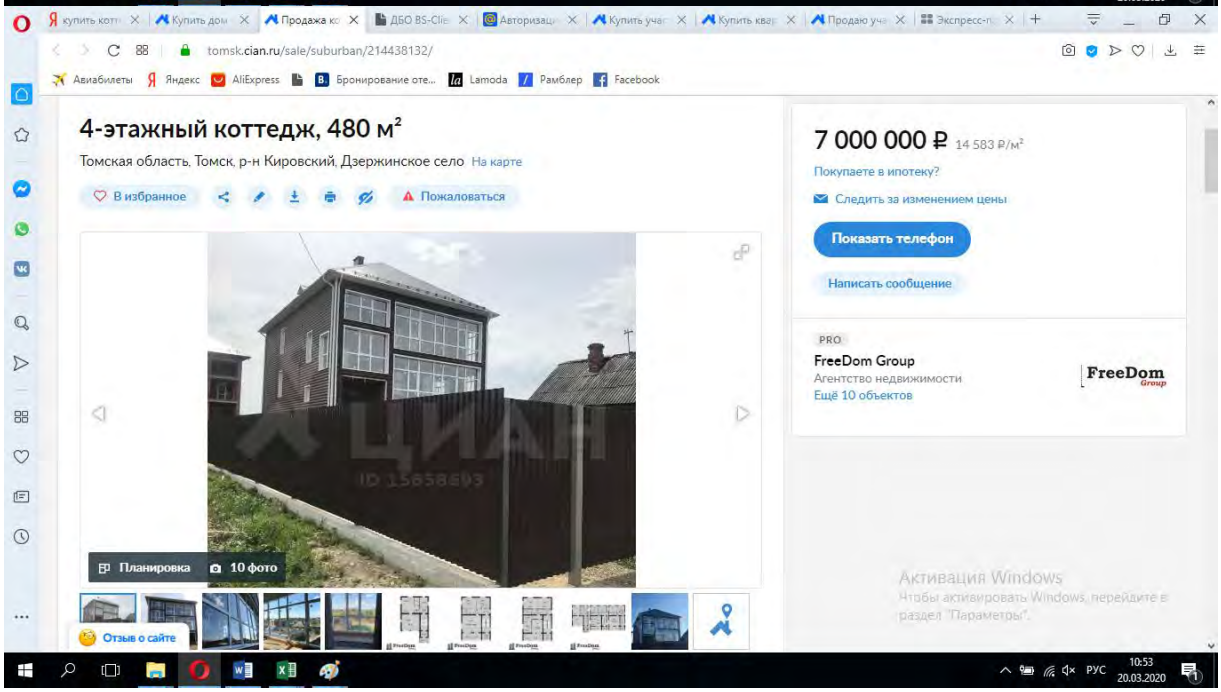
11.1. Фотографии оцениваемого объекта

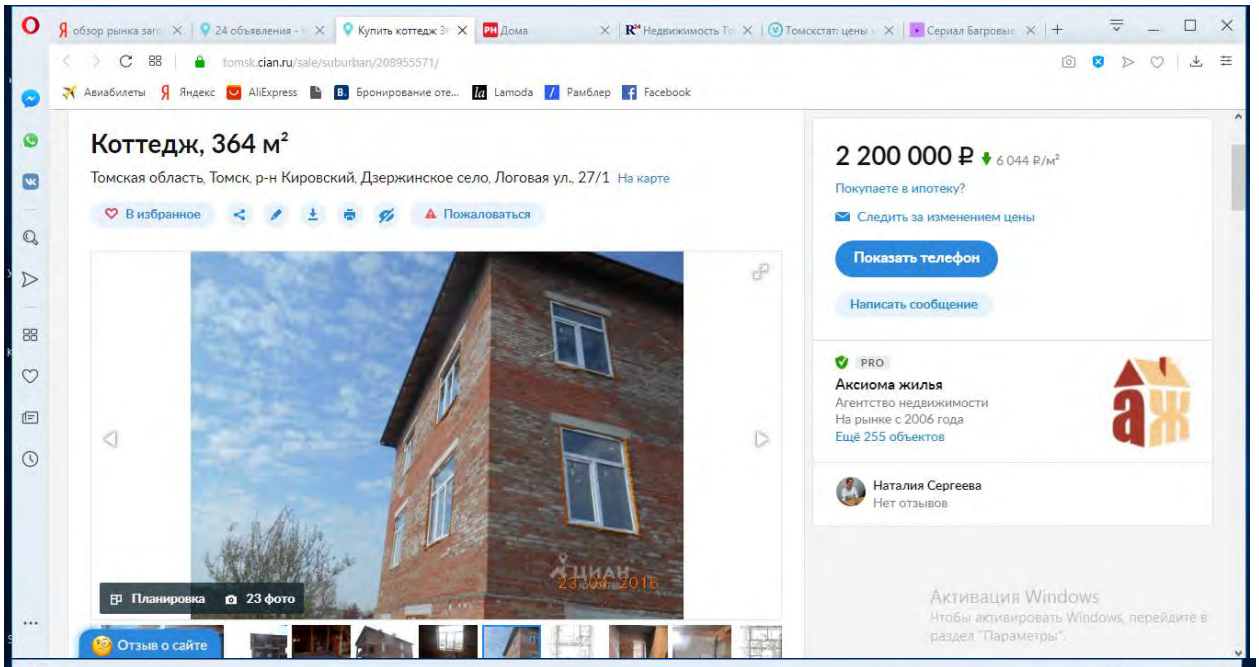


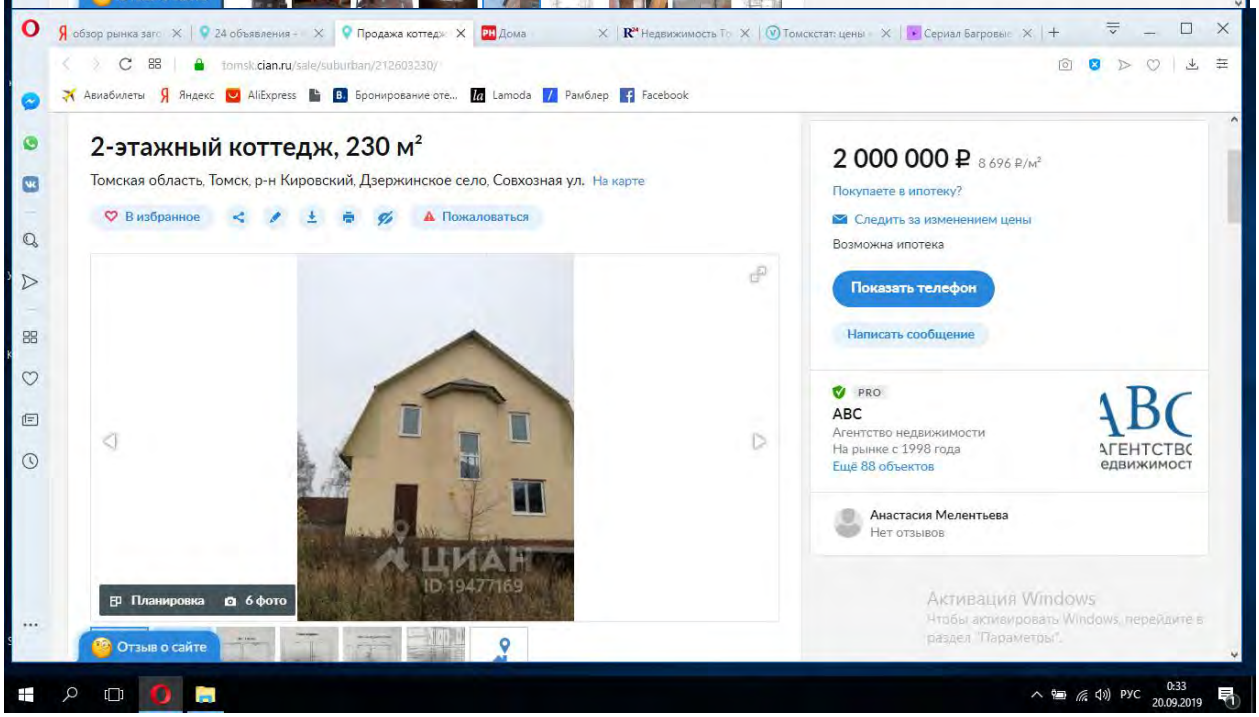
11.2. Сопроводительные документы

Аналоги для дома

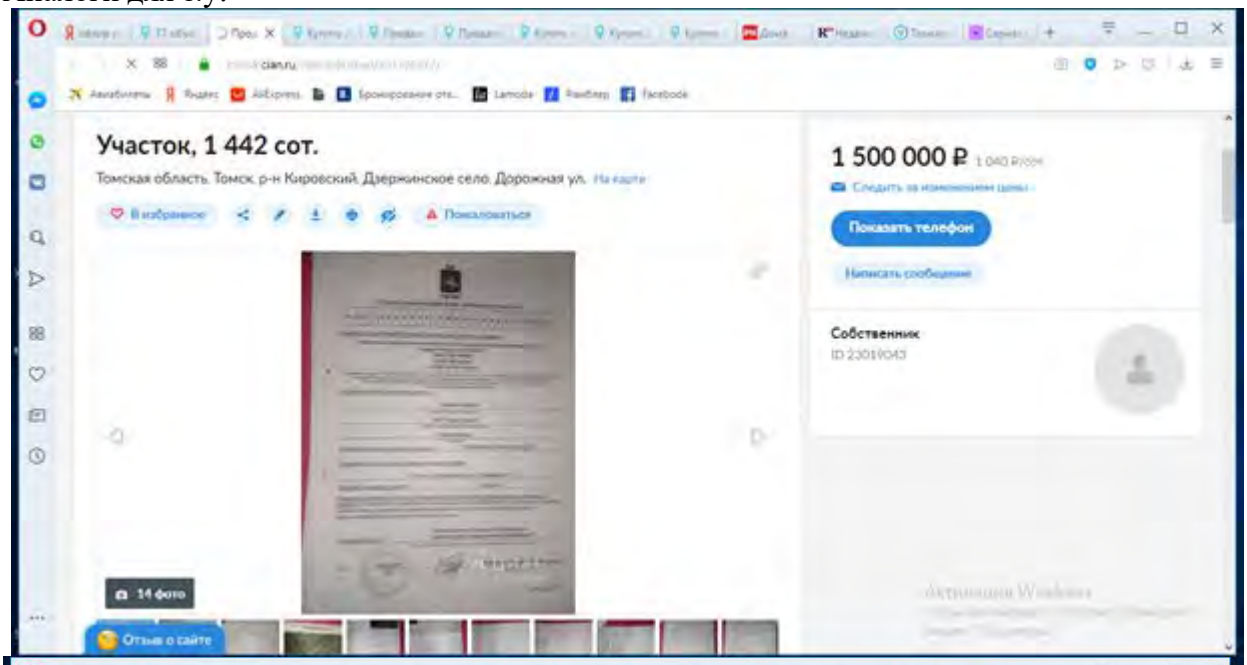


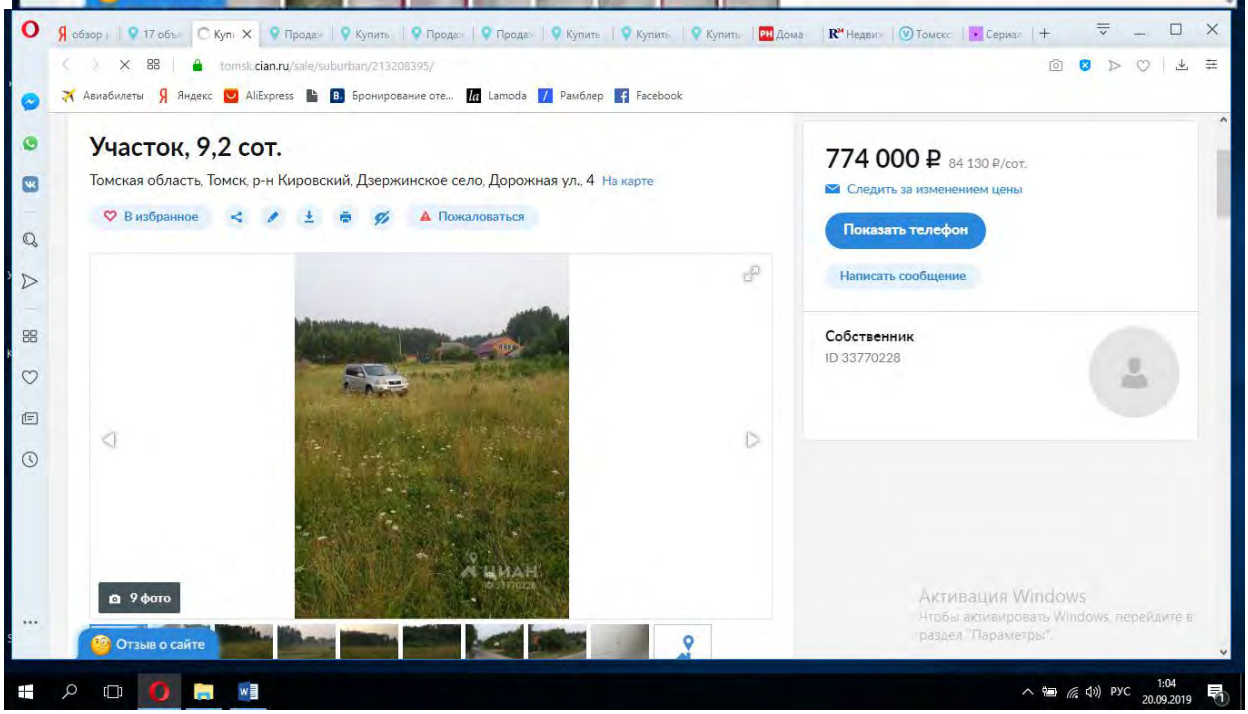


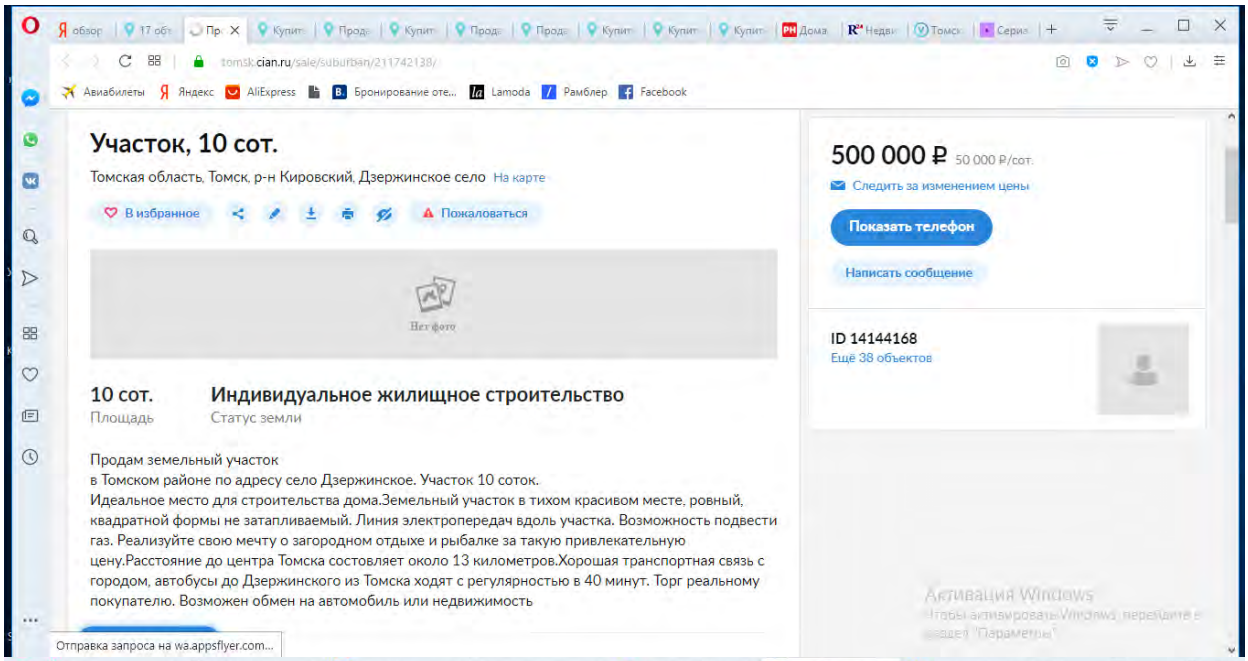

Коттедж, 364 м²
Томская область, Томск, р-н Кировский, Дзержинское село, Логовая ул., 27/1 На карте
В избранное
Пожаловаться
2 200 000 ₽ 6 044 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение
PRO
Аксиома жилья
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Ещё 255 объектов
Наталия Сергеева
Нет отзывов
Планировка
23 фото
Отзыв о сайте
Активация Windows

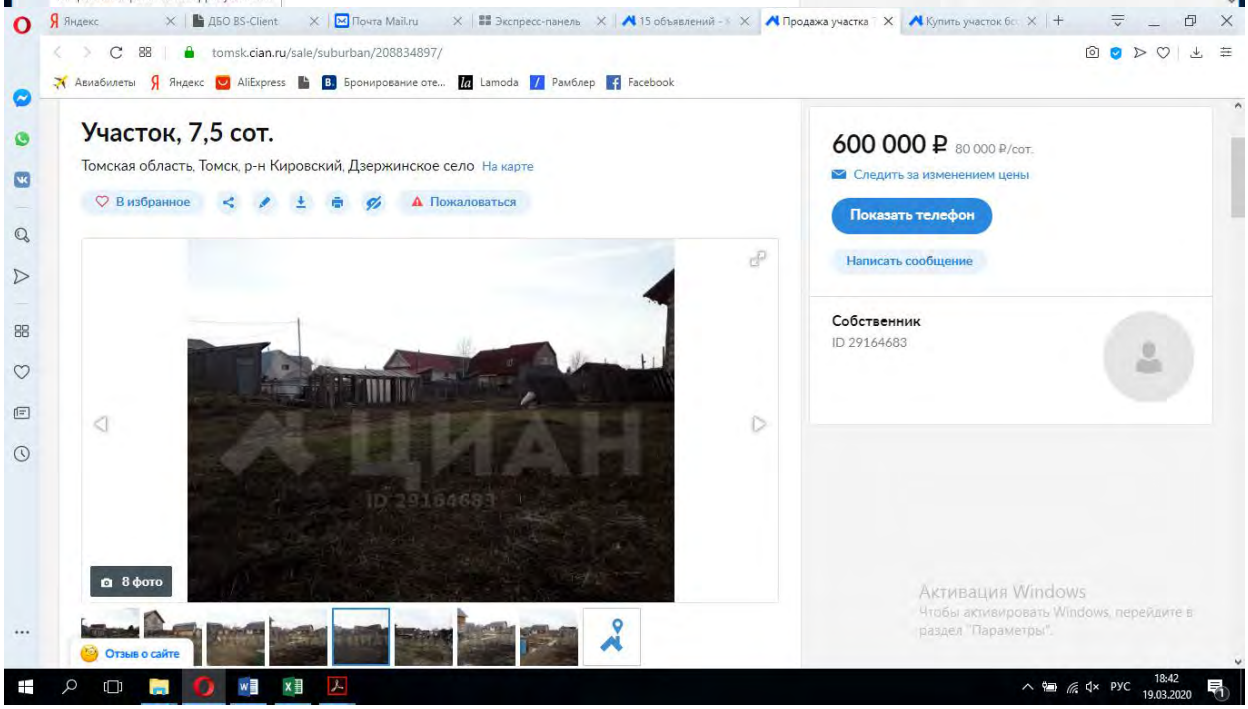

2-этажный коттедж, 230 м²
Томская область, Томск, р-н Кировский, Дзержинское село, Совхозная ул. На карте
В избранное
Пожаловаться
2 000 000 ₽ 8 696 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Возможна ипотека
Показать телефон
Написать сообщение
PRO
ABC
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Ещё 88 объектов
Анастасия Мелентьева
Нет отзывов
Планировка
6 фото
Отзыв о сайте
Активация Windows

Аналоги для з.у.






tomsk.cian.ru/sale/suburban/211742138/
Участок, 10 сот.
Томская область, Томск, р-н Кировский, Дзержинское село На карте
В избранное
Пожаловаться
Нет фото
10 сот.
Площадь
Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли
Продам земельный участок
в Томском районе по адресу село Дзержинское. Участок 10 соток.
Идеальное место для строительства дома.Земельный участок в тихом красивом месте, ровный, квадратной формы не затапливаемый. Линия электропередач вдоль участка. Возможность подвести газ. Реализуйте свою мечту о загородном отдыхе и рыбалке за такую привлекательную цену.Расстояние до центра Томска составляет около 13 километров.Хорошая транспортная связь с городом, автобусы до Дзержинского из Томска ходят с регулярностью в 40 минут. Торг реальному покупателю. Возможен обмен на автомобиль или недвижимость
500 000 ₽ 50 000 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение
ID 14144168
Ещё 38 объектов
Отправка запроса на wa.appsflyer.com...


tomsk.cian.ru/sale/suburban/208834897/
Участок, 7,5 сот.
Томская область, Томск, р-н Кировский, Дзержинское село На карте
В избранное
Пожаловаться
600 000 ₽ 80 000 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение
Собственник
ID 29164683
8 фото
Отзыв о сайте

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Томской области

Дата выдачи: "26" февраля 2010 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" февраля 2010 года сделана запись регистрации № 70-70-01/201/2009-625

Регистратор Старкова И.В.

М.П. (подпись)

70 АБ 431898

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

не зарегистрировано

Регистратор Старкова И.В.

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Томской области

Дата выдачи: "26" февраля 2010 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" февраля 2010 года сделана запись регистрации № 70-70-01/201/2009-626

Регистратор Старкова И.В.

М.П.

70 АБ 431899

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

не зарегистрировано

Регистратор Старкова И.В.

М.П. (подпись)

Договор № 646840
495301 от 20.04.2007

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Томский Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЖИЛОЙ ДОМ (ПРИСТРОЙ)

(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

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

Сведения в реестр внесены 20.04.2007 г.

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

Паспорт составлен по состоянию на 16 апреля 2007 г.

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

7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

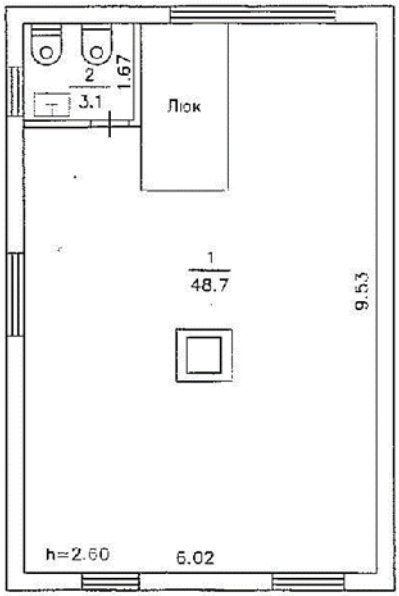
Литер строения	Этаж	Номер помещения на плане	№ комнаты на плане	Назначение комнаты	Площадь всех частей здания	Общая площадь жилого помещения	в том числе (кв.м.) Жилая	Подсобная	Площадь помещений вспомогательного использования	Высота	Самовольно переустроенная или перепланированная площадь	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А1	подвал	2	1	подсобное	1.4	1.4		1.4		2.1		
			2	подсобное	8	8		8				
			3	коридор	9.1	9.1		9.1				
			4	подсобное	4.4	4.4		4.4				
			5	кладовая								
			6	подсобное	27.4	27.4		27.4				
			7	подсобное	26.1	26.1		26.1				
					76.4	76.4		76.4				
				Итого по подвалу	76.4	76.4		76.4				
А1	1	2	1	коридор	11.8	11.8		11.8		2.5		
			2	санузел	3.9	3.9		3.9				
			3	лестница	3.5	3.5		3.5				
			4	подсобное	7.7	7.7		7.7				
			5	комната	49	49	49			2.6		
					75.9	75.9	49	26.9				
				Итого по 1-му этажу	75.9	75.9	49	26.9				
А1	2	2	1	кухня	29.5	29.5		29.5		2.7		
			2	санузел	5.4	5.4		5.4		2.6		
			3	комната	18.1	18.1	18.1					
			4	комната	11.7	11.7	11.7					
			5	коридор	14.1	14.1		14.1				
					78.8	78.8	29.8	49				
				Итого по 2-му этажу	78.8	78.8	29.8	49				
А1	мансарда	2	1	комната	48.7	48.7	48.7			2.6		
			2	санузел	3.1	3.1		3.1				
					51.8	51.8	48.7	3.1				
				Итого по мансарде	51.8	51.8	48.7	3.1				
				Итого	282.9	282.9	127.5	155.4				

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись

6. Поэтажный план

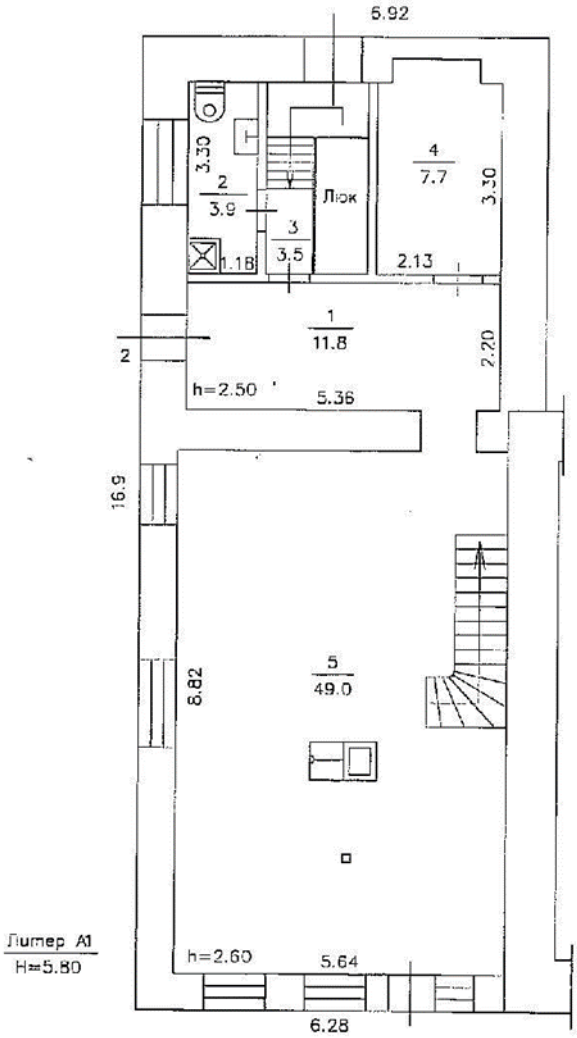
Мансарда



Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) Гитис Е.Ю.	ФИО Орлова Ю.Б.	Дата подпись 16.04.07	Адрес объекта с.Дзержинское, Новая (улица) д.21	Лист Листов3 Масштаб:100

6. Поэтажный план

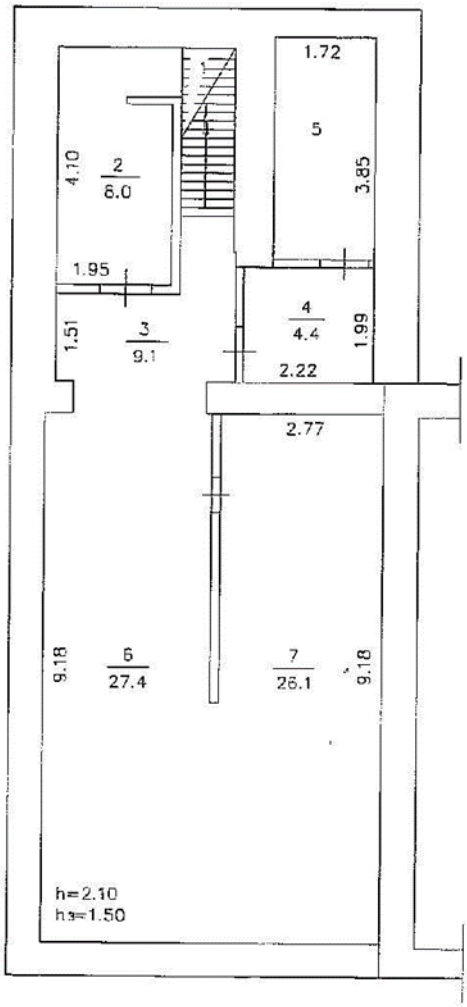
План 1 этажа



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

6. Поэтажный план

План подвала



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

4.1. Координаты зданий, сооружений

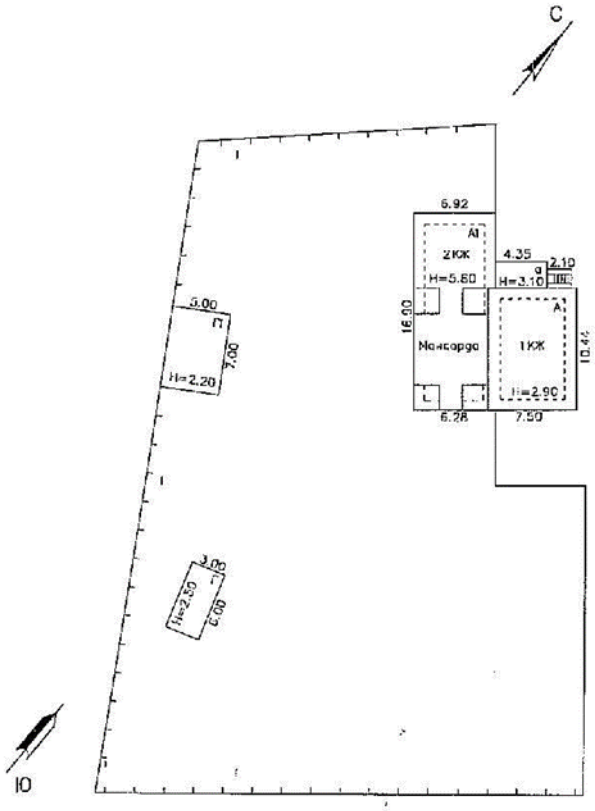
(заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений)

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

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

	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.)
№ на плане (литера)	Центральный	Автономный	Центральная	Автономная	Центральное	Автономное	Центральное	Автономное	Центральное	Автономное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А1						282.9					282.9	

4. Ситуационный план



с. Дзержинское, Новая (улица) д.21

Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) Готис Е.Ю.	ФИО Орлова Ю.Б.	Дата подпись 16.04.07	Адрес объекта с.Дзержинское, Новая (улица) д.21	Лист Листов Масштаб: 50

Содержание

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№
1	Общие сведения	
2	Состав объекта	
3	Сведения о правобладателях объекта	
4	Ситуационный план	
5	Благоустройства объекта индивидуального жилищного строительства	
6	Поэтажный план	
7	Экспликация к поэтажному 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	—
3	Кадастровый номер	—
4	Литера	—

2. Состав объекта

№	N на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки (кв.м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)	Инв. стоимость в ценах на дату составления паспорта (руб.)
					Наименование параметра	Ед. измерения	Всего				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	А	Основное строение	2007	кирпич	общая площадь	кв.м.	99	78.3	5.6	389	727314.9
	А1	Жилая пристройка	2007	кирпич	площадь	кв.м.	282,9	110.27	2.9	990	1592240.42
	а	Холодная пристройка		тесовые	объем	куб.м.	31	10	3.1	31	25109.06
		Крыльцо			площадь	кв.м.		3.5			
		Балкон			площадь	кв.м.		9.9			
	Г	Сарай		тесовые	объем	куб.м.	45	18	2.5	45	17274.66
	Г1	Сарай		тесовые	объем	куб.м.	77	35	2.2	77	25558.88
	I	Забор		тес сплошной	протяженность	м.	116,2				80893.02

3. Сведения о правообладателях объекта

№ п.п	Дата записи	Субъект права	Вид права, правоустанавливающие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

18

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016420-1 «18» января 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Фомичеву Геннадию Алексеевичу

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

от «18» января 2019 г. № 106

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «18» января 2022 г.

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20475/19
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 16 августа 2019 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»** РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12 ИНН: 7701814650
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **16 августа 2019 г.** и действует по 23 часа 59 минут **15 августа 2020 г.** включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 000.00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 10 сентября 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 16 августа 2019 г. по 15 августа 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 16 августа 2019 г. по 15 августа 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435
16 августа 2019 г.

	Страховщик произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и понесшим обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями исками, претензиями о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральным стандартом оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, правом осуществления оценочной деятельности которые приобретено, соответствующим требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями). Выполняющие работы (оказывающие услуги) профессиональной оценочной деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхования не происходит (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выполнению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит (он вред)); • расходы по уменьшению причиненного страхового случая убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8.11 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: kr@kfcrusb.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения следующим сроком после подписания Страхового Акта: | Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочих дней)
---	---
До 40 000 000	5 (Пять)
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании [illegible] Страховщика. Сумма выплаты Страхового возмещения [illegible] Страховщиком. Страховой акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования, иных сроков, обязанности в действия статьи Выплаты в Правилах страхования.
ПРИМЕНЯЕМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 10 (десяти) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не придут к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2016г.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
в лице Генерального директора Бондаря Александра Алексеевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Хохлова Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №285.3/18 от 27 мая 2018 г.

Договор Первичный Промежуточный ... РОК. Кузнецов О.Д. +74957[illegible]

РОК. Кузнецов О.Д. +74957[illegible]

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 602410

Настоящий диплом выдан Волкову Геннадию Алексеевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „16" февраля 2008 г. по „13" октября 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском (наименование)

финансово-промышленном университете (образовательного учреждения (подразделении) повышения квалификации профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „13" октября 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Волкова Геннадия Алексеевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (направление)

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М. П.

Ректор (директор)

Город Москва год 2008

МПФ Госзнак. 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0360

НП СИБИРЬ СОО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Фомичев Геннадий Алексеевич

Является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков "СИБИРЬ"

НП СОО "СИБИРЬ"

Свидетельство № 0845
Дата выдачи 28 марта 2013

Президент **НП СОО «СИБИРЬ»** Н.В. Владимирова

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

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

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

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

| 5 | 0 | 8 | 7 | 7 | 4 | 6 | 6 | 6 | 2 | 7 | 0 | 2 |

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

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

Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

84

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20102/20
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва | 5 марта 2020 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с **«**Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков**»**, утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Фомичев Геннадий Алексеевич** Адрес регистрации или ИНН: 502601560974
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 17 марта 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 16 марта 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **2 300.00 (Две тысячи триста рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 17 марта 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 17 марта 2020 г. по 16 марта 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 17 марта 2020 г. по 16 марта 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: _____ **Фомичев Геннадий Алексеевич**	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** _____ **в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г.**

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью
75 (Семьдесят пять) листов

«20» марта 2020 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» _____ **Г.А. Фомичев**