



ОТЧЕТ № 47-УН1/146к-20

ПО ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
НА: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: ДЛЯ
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОБЩАЯ
ПЛОЩАДЬ 1190 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ОМСКАЯ ОБЛ.,
Г. ОМСК, СОВЕТСКИЙ АО, МКР. БЕРЕГОВОЙ, УЛ. ЦВЕТОЧНАЯ, Д.28
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 55:36:010103:410; ЖИЛОЙ ДОМ 2- ЭТАЖНЫЙ В
ТОМ ЧИСЛЕ ПОДЗЕМНЫХ ЭТАЖЕЙ 1, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 367,4 КВ. М.,
ИНВ.№6607527, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: ОМСКАЯ ОБЛ., Г.
ОМСК, МКР. БЕРЕГОВОЙ, УЛ. ЦВЕТОЧНАЯ, Д.28, КАДАСТРОВЫЙ
НОМЕР: 55:36:000000:12920.

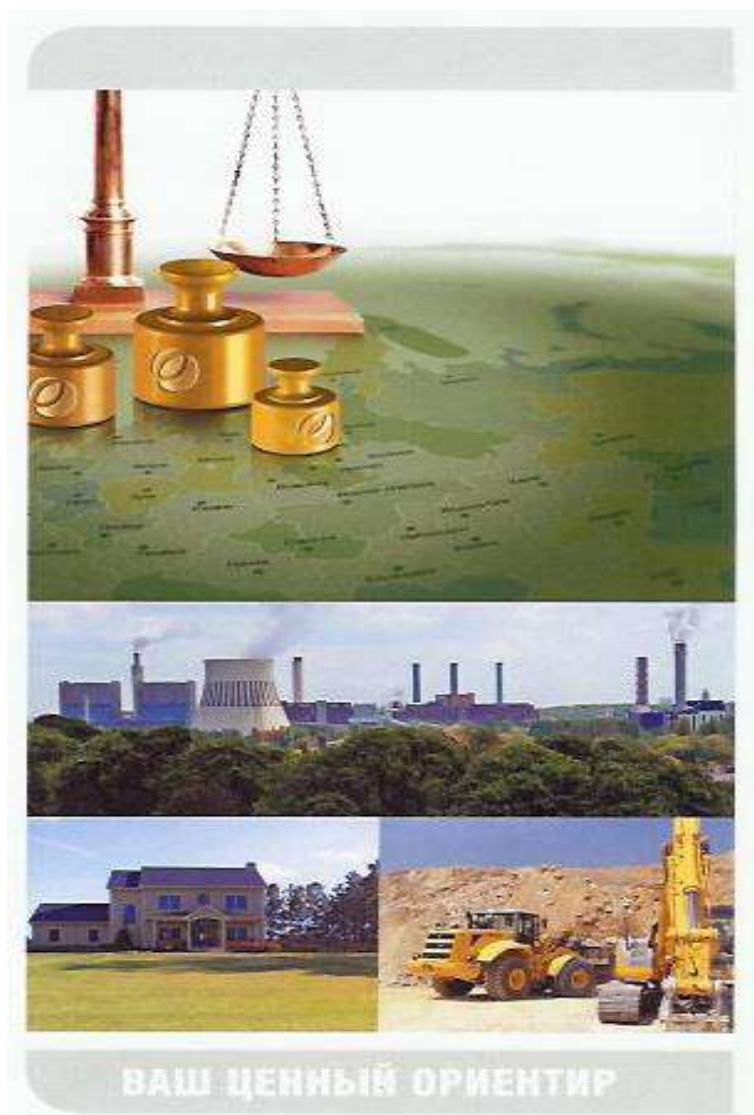
ЗАКАЗЧИК: ООО УК “Надежное управление” Д.У.
ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1”

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»

Дата оценки: 22 мая 2020 г.

Дата составления отчета: 22 мая 2020 г.

МОСКВА
Май 2020 г.





ОБИКС
15 лет с Вами!

125212 Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: 8 (495) 380-11-38, (495) 411-22-14
ИНН 7732504030, ОГРН 1057746429696
E-mail: info@obiks.ru, www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Генеральному директору ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ
недвижимости "Уральская недвижимость 1"
Г-ну Гаврилову А.Л.

В соответствии с приложением № 47-УН1/146к-20 от 22 мая 2020 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. определена справедливая стоимость на: Права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1190 кв. м., расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Советский АО, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28 кадастровый номер: 55:36:010103:410; Жилой дом 2-этажный в том числе подземных этажей 1, общая площадь 367,4 кв. м., инв.№6607527, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28, кадастровый номер: 55:36:000000:12920; которая составляет округленно (НДС не облагается).

3 799 000 руб.

(Три миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей

В том числе:

№	Наименование объекта	Стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1190 кв. м., расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Советский АО, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28 кадастровый номер: 55:36:010103:410	269 000
2	Жилой дом 2-этажный в том числе подземных этажей 1, общая площадь 367,4 кв. м., инв.№6607527, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28, кадастровый номер: 55:36:000000:12920	3 530 000
	Итого	3 799 000

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор ООО «ОБИКС»
22 мая 2020 г.



Слуцкий Д.Е.

Оглавление

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА	4
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	7
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	8
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА	9
1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	9
1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.2 КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.3 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ	25
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСК НА 2020 Г.	29
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	33
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	33
6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	34
6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	35
6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ	35
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА С УЧАСТКОМ.	36
7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	38
7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	40
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	76

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1190 кв. м., расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Советский АО, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28 кадастровый номер: 55:36:010103:410; Жилой дом 2-этажный в том числе подземных этажей 1, общая площадь 367,4 кв. м., инв.№6607527, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28, кадастровый номер: 55:36:000000:12920
Тип объекта:	Жилой дом индивидуального типа расположенный на земельном участке
Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Жилой дом: Общая долевая собственность, 55:36:010103:410-55/001/2018-9, 02.02.2018 г. Земельный участок: Общая долевая собственность, 55:36:000000:12920-55/001/2018-9, 02.02.2018 г.
Документы-основания	Договор купли-продажи №УН1-ДКП-К-150-150 от 12.12.2017 г.
Ограничение (обременение права):	Доверительное управление 55:36:010103:410-55/001/2018-10 от 02.02.2018 г. с 02.02.2018 г. по 31.08.2025 г.
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее использование
Справедливая стоимость права собственности объекта оценки (НДС не облагается ¹).	Стоимость единого объекта недвижимости составляет: 3 799 000 (Три миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей Стоимость жилого дома составляет: 3 530 000 (Три миллиона пятьсот тридцать тысяч) рублей Стоимость земельного участка составляет: 269 000 (Двести шестьдесят девять тысяч) рублей

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

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 47-УН1/146к-20 от 22 мая 2020 г. к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г.
Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1190 кв. м., расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Советский АО, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28 кадастровый номер: 55:36:010103:410; Жилой дом 2-этажный в том числе подземных этажей 1, общая площадь 367,4 кв. м., инв.№6607527, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28, кадастровый номер: 55:36:000000:12920
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Имущественные права на объекты оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	22 мая 2020 г.
Срок проведения оценки	С 22 мая 2020 г. по 22 мая 2020 г.
Дата составления отчета	22 мая 2020 г.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1" ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI р/с 40701810200000000232 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 тел. (495) 58-58-124 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.
Сведения об оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002912-1 от 02.02.2018 г. «Оценка недвижимости». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862 Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 190F0B40R2060/ Срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020 г. Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет. Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 30101810445250000836, Банк АКБ «РосЕвроБанк», БИК 044525836. ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19. Страховой полис CAO «ВСК» № 190F0B40R42893 от 02.09.2019 г. добровольного страхования ответственности юридического лица.

	Срок действия: с 02.09.2019 г. по 01.09.2020 г. Страховая сумма: 100.000.000,0 (Сто миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

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

- Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.
- Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителе не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.

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

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

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

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

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

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

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

1.6 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

- Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой

собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

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

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

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

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 22 мая 2020 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.
5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

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

Учебная литература, монографии, методические материалы:

- Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (<http://rosbisnes.ru/leifer.pdf>).
- Справочник оценки недвижимости-2016, Том 1-3. (Нижний Новгород 2016 под ред. Лейфера Л.А)

- Справочник оценки недвижимости 2017 (Нижний Новгород 2017 под ред. Лейфера Л.А):
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.
- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. – М., 2005.
- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

1.10.3. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

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

1.10.4. Документы, полученные от Заказчика:

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

1. Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, на объект недвижимости расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28.
2. Технический паспорт БТИ на объект недвижимости расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск,

мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28;

3. Иная справочная информация, полученная от Заказчика.

1.10.ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

выхода)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть

отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1190 кв. м., расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Советский АО, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28 кадастровый номер: 55:36:010103:410; Жилой дом 2-этажный в том числе подземных этажей 1, общая площадь 367,4 кв. м., инв.№6607527, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28, кадастровый номер: 55:36:000000:12920, в соответствии с приложением № 47-УН1/146к-20 от 22 мая 2020 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. Целью оценки является: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление и передача Заказчику Отчета

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

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

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

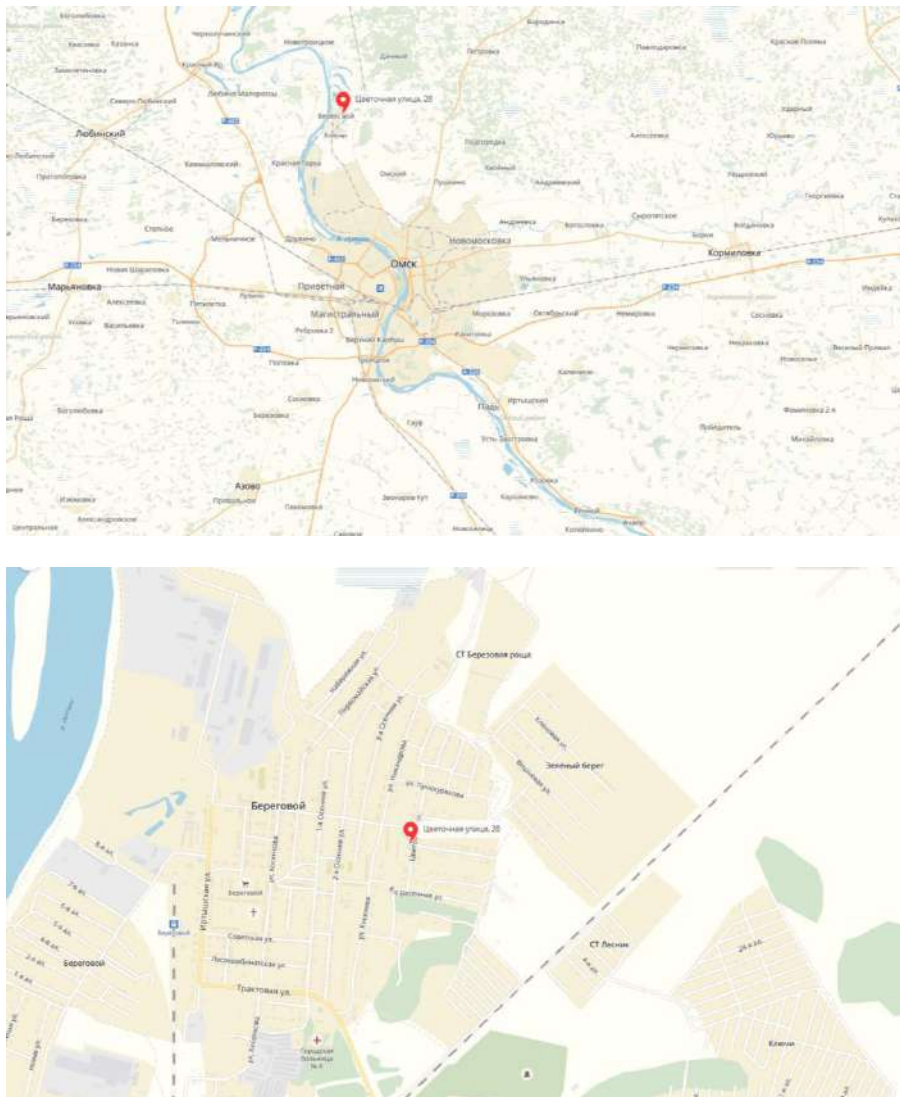
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте Омской области



Береговой — микрорайон города Омска в Омской области, Россия. Микрорайон расположен на правом берегу реки Иртыш в 25 км к северу от центра Омска.

Береговой получил статус посёлка городского типа в 1960 году. До 1963 года назывался Харино. В 2004 году вошёл в черту города Омска.

Береговой является тихим и спокойным местом, люди здесь отзывчивые и добродушные.

По данным Большой советской энциклопедии в Береговом работал лесоперевалочный и деревообрабатывающий комбинат

Население

1970	1979	1989	2002
6337	6865	7103	8058

Источники: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Береговой_\(Омск\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Береговой_(Омск))

Таблица 1. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

Адрес местоположения	Омская обл., г. Омск, мкр Береговой, ул. Цветочная, д. 28
Район	Береговой
Ближайшие остановки общественного наземного транспорта	Остановка «Береговой» (автобусы 116, 426) (800 м)
Окружение	Жилая застройка, рядом протекает р. Иртыш
Транспортная доступность	Круглогодичный подъезд

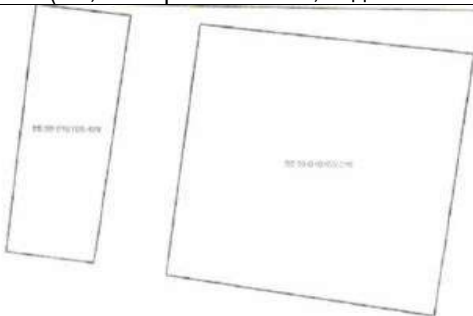
Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала www.maps.yandex.ru, данные визуального осмотра

Объект оценки расположен мкр Береговой, г. Омск в окружении жилой застройки, в непосредственной близости от р. Ахтуба, промышленная застройка отсутствует, расположение вблизи реки является положительным фактором для жилой застройки.

2.2 КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 2. Качественные и количественные характеристики земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	1 190
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки
Вид разрешенного использования по документам	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый (или условный) номер	55:36:010103:410
Кадастровая стоимость, руб.	419 660,20
Кадастровая стоимость, кв. м. руб.	352,66
Местоположение	Омская обл., г. Омск, мкр Береговой, ул. Цветочная, д. 28.
Наличие коммуникаций	Имеются (газ, электроснабжение, водоснабжение)
Конфигурация земельного участка, согласно Публичной кадастровой карте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	

Источник: Документы, предоставленные Заказчиком, <https://rosreestr.ru/site/>

Таблица 3. Качественные и количественные характеристики жилого дома

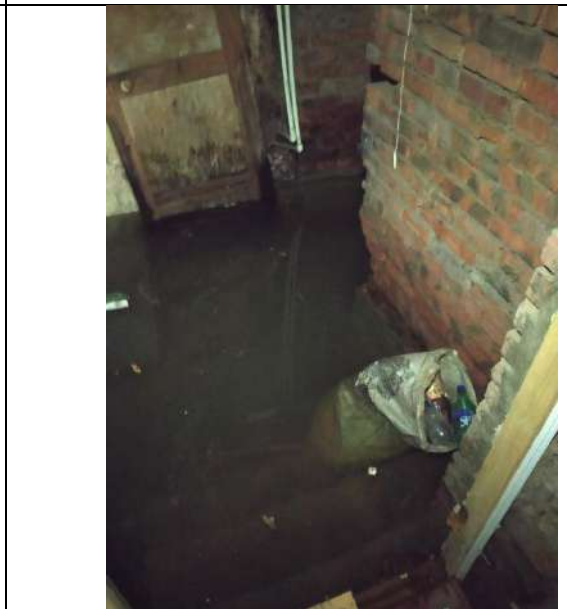
Наименование оцениваемого объекта	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	367,4
Жилая площадь, кв. м	н/д

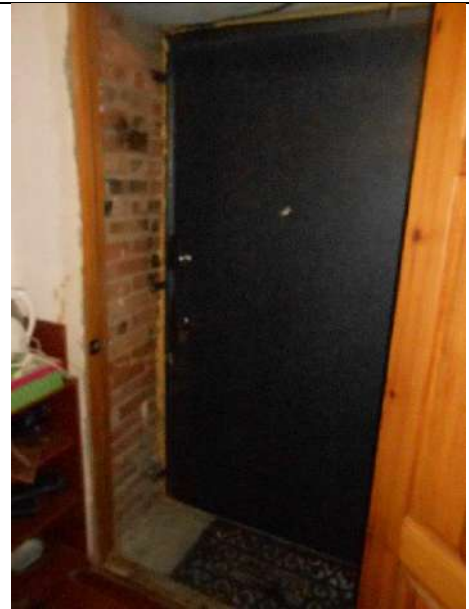
Число этажей надземной части	2
Число этажей подземной части	1
Год постройки	1995
Материал стен	кирпич
Отделка помещений	Хорошая
Состояние дома и отделки помещений	Хорошее
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Электроосвещение, газоснабжение (газовое отопление), водопровод
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Хорошее
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

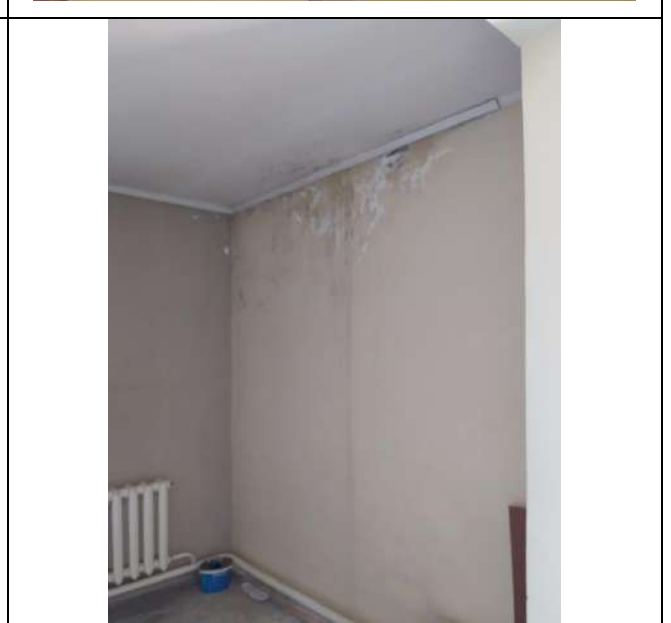
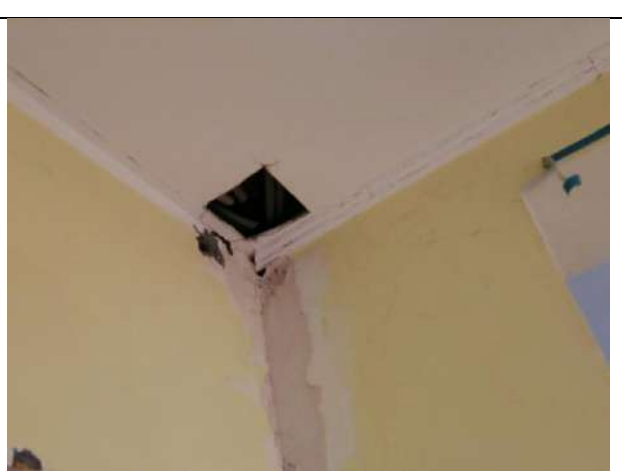
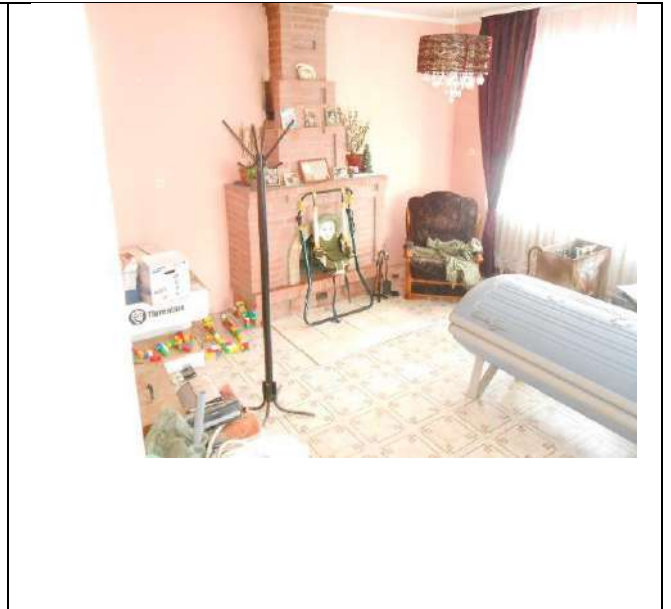
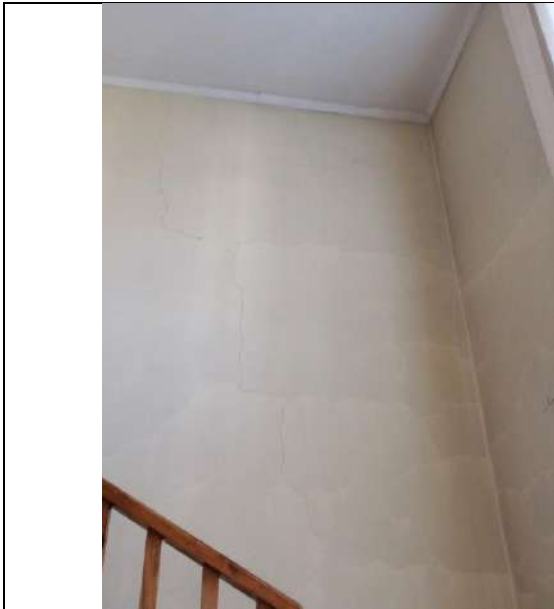
Источник: документы, предоставленные Заказчиком (Приложение № 3), информация, полученная в ходе визуального осмотра

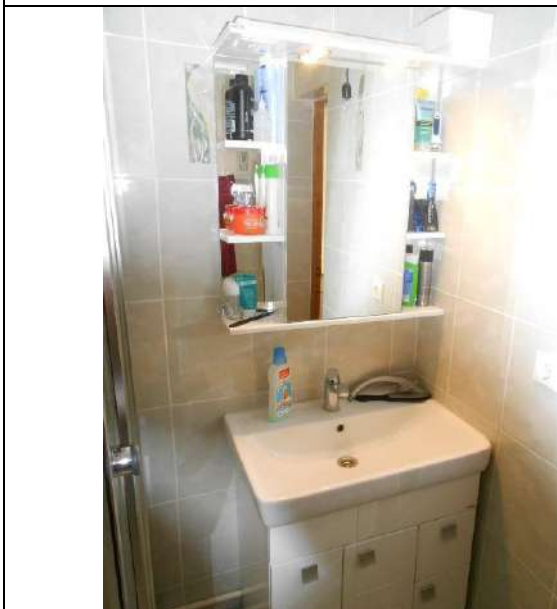
Таблица 4. Фотографии объекта оценки













2.3 ЮРИДИЧЕСКИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3, ФСО №1).

В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения

имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ФЗ №122 от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением (обременением) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Таблица 5. Юридическое описание объекта оценки

Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1190 кв. м., расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Советский АО, мкр. Береговой, ул. Цветочная, Д.28 кадастровый номер: 55:36:010103:410; жилой дом 2-этажный в том числе подземных этажей 1, общая площадь 367,4 кв. м., инв.№6607527, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28, кадастровый номер: 55:36:000000:12920
Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 367,4 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28	
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 55:36:010103:410-55/001/2018-9, 02.02.2018 г.
Документы основания	Договор купли-продажи №УН1-ДКП-К-150-150 от 12.12.2017 г.
Ограничение (обременение) права	Доверительное управление 55:36:010103:410-55/001/2018-10 от 02.02.2018 г. с 02.02.2018 г. по 31.08.2025 г.
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома. Площадь: 1 190 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, мкр Береговой, ул. Цветочная, д. 28	
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 55:36:000000:12920-55/001/2018-9, 02.02.2018 г.
Документы основания	Договор купли-продажи №УН1-ДКП-К-150-150 от 12.12.2017 г.
Ограничение (обременение) права	Доверительное управление 55:36:010103:410-55/001/2018-10 от 02.02.2018 г. с 02.02.2018 г. по 31.08.2025 г.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ²

Базовый прогноз умеренно-позитивный.

Инициативы по поддержке семей приведут к росту государственных расходов.

Профицит бюджета оставляет властям свободу для экономического маневра.

Потребительский рынок продолжает отставать от остальных секторов.

МАКРОЭКОНОМИКА

	2018	2019	2020	2021	2022
Рост ВВП, %	2,2	1,2	1,8	1,5	1,3
RUB/USD	62,67	65,00	64,60	63,40	62,40
ИПЦ, %	2,88	4,5	3,7	3,4	3,8
Дефлятор ВВП, %	12,1	4,3	7,3	3,7	3,7
Кредитная ставка, %	8,87	8,84	7,85	7,87	8,03
Профицит бюджета, % от ВВП	3,03	2,66	1,28	1,24	0,95
Потребительские расходы, %	2,3	2,6	2,1	1,6	1,9
Государственные расходы, %	4,6	8,7	1,8	5,4	5,5
Чистый приток капитала, млрд долл.	-4	-55	-79	-78	49
Безработица, %	4,80	4,53	4,59	4,6	4,58
Мировая цена на нефть BRENT	71,1	64,3	65,1	63,5	62,2

СТАГНАЦИЯ

Пересмотры макроэкономических показателей носят косметический характер. Инфляция стабилизировалась на уровне 4%, ВВП - в районе 1,5%. Возможно социальные инициативы президента немного подтолкнут инфляцию вверх, а новый кабинет министров инициирует пакет стимулов для экономического роста. Однако конфигурация среднесрочной экономической политики станет ясна не ранее 2 квартала.

1,3 %

Рост ВВП в 2019 г.

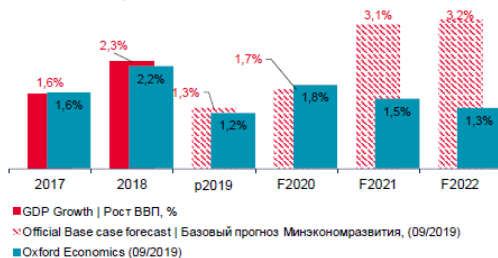
По версии Минэкономразвития

3,8 %

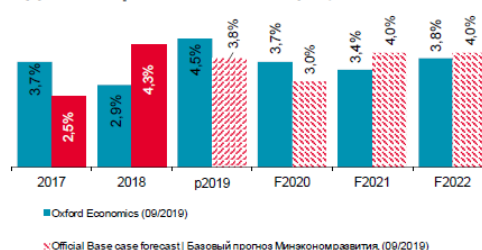
Ожидаемая инфляция в 2019 г.

По версии Минэкономразвития

Рост ВВП, %



Индекс потребительских цен, %



Перед правительством стоит задача фактического удвоения темпов роста экономики по сравнению

² Источник Отдел исследований Cushman & Wakefield (<http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>)

с сегодняшними. Однако инструментарий кабинета весьма ограничен. Поэтому прогнозы на 2021-2022 гг. можно рассматривать, скорее, как желаемое будущее.

Мы полагаем, что в первую половину 2020 г. кабинет будет пытаться нащупать драйверы для роста экономики.

Одно можно сказать с полной определенностью: потребительская модель роста исчерпана. С одной стороны стагнация потребительского рынка будет тормозить развитие крупных мегаполисов, а с другой способствовать сдерживанию инфляции.

С точки зрения недвижимости, это означает, что в ритейле увеличится роль логистики и снизится значение торговых помещений.

Таблица 6. Реальная стоимость денег и рост ВВП



Показателем реальной стоимости денег является разница между ставкой кредитования и инфляцией.

С 2017года начинается период дорогих денег и низких темпов экономического роста.

Это означает возникновение института льготного финансирования для приоритетных проектов, так как коммерческие ставки будут доступны только для высоко маржинальных проектов.

Рассчитывать на иностранный капитал, который в эпоху экономического бума обеспечивал приток дешевых кредитов, не приходится, а конкуренция на финансовом рынке будет лишь снижаться.

РОССИЯ УЛУЧШАЕТ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ

За 12 месяцев ипотечный долг вырос на 17%. Жилищный рынок остается самым динамичным в РФ. Переход на эскроу-счета лишь временно затормозил активность кредитования. Высокая доля досрочного погашения говорит о сохранении потенциала рынка.

3,5%

ипотечной задолженности домохозяйств

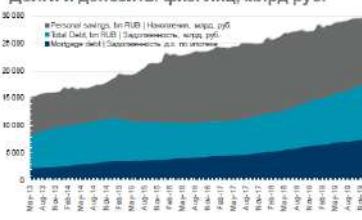
Погашено досрочно в 3 квартале 2019 г.

6%

От ВВП

Размер ипотечного долга домохозяйств в России

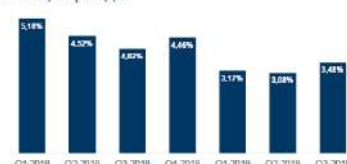
Долги и депозиты физ. лиц, млрд руб.



Темпы роста задолженности домохозяйств



Доля досрочного погашения ипотечных кредитов за квартал, в % от общего долга на конец периода



Планы по увеличению размера «материнского капитала» наряду со снижением ставки будут стимулировать даже бездетные домохозяйства брать ипотечные кредиты, так как выплаты от государства будут включаться в расчет возможностей по погашению ипотеки.

КОРПОРАТИВНЫЙ ДОЛГ СТАГНИРУЕТ

В 2019 г. рост корпоративного долга прекратился, в первую очередь за счет сжатия валютного долга. В конце года кредитование несколько оживилось, однако, рассчитывать на оживление реального сектора не приходится.

6,25%

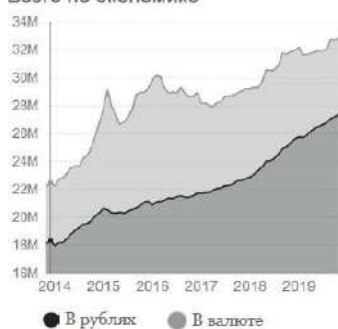
Ключевая ставка
Понижена на ,25 (13.12.2019)

20%

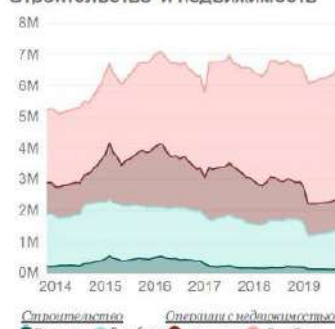
Доля просроченной задолженности
В строительстве

Текущая задолженность, млн руб.

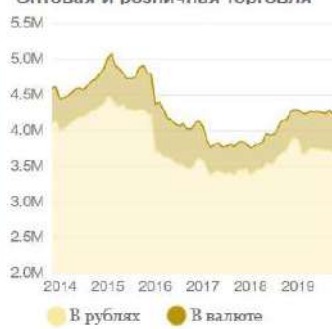
Всего по экономике



Строительство и недвижимость



Оптовая и розничная торговля



Строительство и недвижимость по-прежнему находятся в зоне кредитного сжатия. Переход на проектное финансирование строительства жилья может подстегнуть рост кредитного рынка в строительстве, однако это будет происходить постепенно. Рост просроченной задолженности в строительстве остановился.

В октябре незначительно вырос долг предприятий оптовой и розничной торговли, но наиболее важными будут ноябрь и декабрь, данные по этим месяцам покажут активность новогодних продаж по отрасли.

РЫНКИ КАПИТАЛА

Объем инвестиций вырос на 30%.

Лидером роста является гостиничный сегмент (+450%).

Ставки капитализации на прайм объекты не реагируют на снижение ключевой ставки.

Ставки капитализации по объектам не класса прайм могут превышать 14%.

Чистый отток иностранных инвестиций завершился в 2019 г.

2,58 млрд Евро

По итогам 2019 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

9.5 %

Январь 2020 г.

Ставка капитализации на офисы

3,5 млрд Евро

Прогноз на 2020 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

168 млн Евро

Чистый отток иностранных инвестиций в 2019 г.

Российский рынок имеет самый высокий потенциал роста в восточноевропейском регионе.

+30 %

Инвестиции в РФ

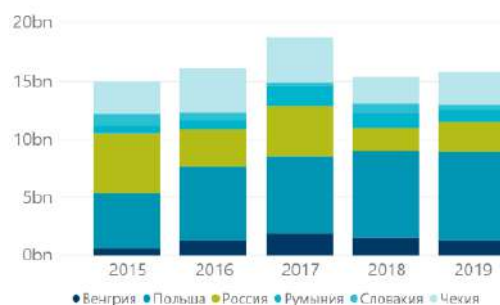
2019 г. по сравнению с 2018 г.

5,7 млрд Евро

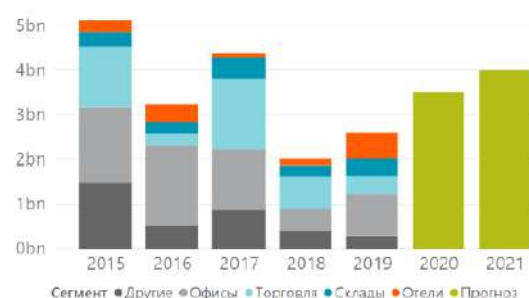
Объем инвестиций в Польшу
в 2019 г.

Крупнейший инвестиционный рынок Восточной
Европы с 2016 г.

Объемы инвестиций на основных рынках
Восточной Европы, млрд евро



Объем инвестиций в России, млрд евро



Инвестиции в недвижимость в Восточной Европе стабилизировались на уровне 17 млрд Евро.

Структура в 2019 г. практически не отличалась от предыдущего. При этом в России наблюдался самый высокий рост инвестиций в регионе: +30%. Достигнуто это за счет низкой базы. Другие региональные рынки вплотную приблизились к уровню насыщения.

По итогам 2020 года мы ожидаем оживления инвестиционного рынка, преимущественно за счет укрупнения и консолидации портфелей активов. Сегодня именно Российский рынок имеет потенциал для роста. Даже в условиях санкций и отсутствия иностранных инвесторов, в среднесрочной перспективе рынок может достичь 5 млрд Евро.

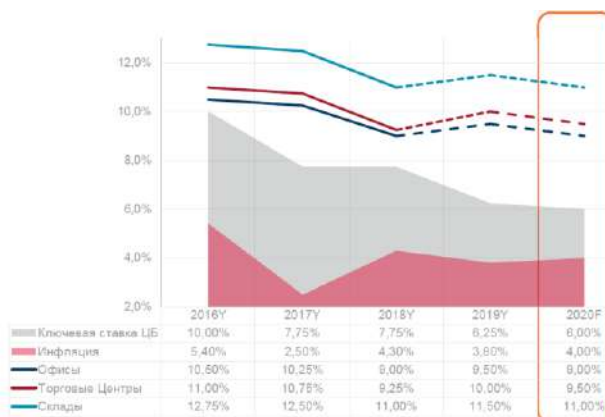
СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

9 %

Актуальная ставка капитализации
Офисная недвижимость

6,25 %

Ключевая ставка
ЦБ РФ (декабрь 2019 г.)



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСК НА 2020 Г.³

Цены на новостройки нестабильны

В этом году новостройки в Омске стабильно росли в цене. Наблюдались скачки цен в феврале, апреле и в июле.

В целом по итогам 11 месяцев 2019 года средняя цена 1-комнатных квартир выросла более чем на 2000 рублей за квадратный метр — с 38 701 до 40 749 руб. Стоимость квадратного метра 2-комнатных квартир также подросла — с 37 372 до 38 526 руб., прирост на 3%. Аналитики компании «Этажи» зафиксировали наибольший прирост стоимости в сегменте 3-комнатных квартир. За 11 месяцев 2019 года цена трехкомнатных квартир приросла почти на 10%, с 37 738 до 41 450 руб. за квадратный метр.

— В период нестабильных цен самостоятельный выбор недвижимости становится крайне небезопасным мероприятием, именно в такие периоды клиенты совершают много сделок на эмоциях, когда, переживая за дальнейший рост цены, готовы покупать всё что угодно. И в такие моменты сделать правильный выбор может помочь только специалист в сфере недвижимости, понимающий общие тренды и дальнейшие перспективы изменения цен.

Цены на вторичное жилье:

Цены на вторичное жилье в Омске в этом году вели себя относительно спокойно: не поднимались и резко не падали. Традиционно стабильный рост средней стоимости квадратного метра показывают одно- и двухкомнатные квартиры — самый популярный сегмент. За 2019 год стоимость квадратных метров в них выросла на 4 и 7% соответственно. В целом по году средняя цена квадратного метра в

³ <https://ngs55.ru/news/more/66396685/>

трехкомнатных квартирах выросла на 5%. Меньше всего в цене выросли квадратные метры в пансионатах — всего 2%, а в четырехкомнатных квартирах и вовсе снизились на 10%.

— Ситуация на рынке вторичной недвижимости сейчас стабильна и продлится такая тенденция точно до середины февраля. После чего, скорее всего, цены на недвижимость продолжат свой рост, Увеличению цены может способствовать очередное снижение ключевой ставки, о которой сейчас говорят все больше. Стоит ли подождать очередного снижения ставки? Все зависит от каждого конкретного случая. Ведь при снижении ставок есть риск повышения спроса, что приведет к росту цен и сократит выбор.

Загородная недвижимость:

Рынок загородной недвижимости Омска богат предложениями. В базе компании «Этажи» более 1200 предложений в этом направлении. Цены на земельные участки стартуют от 49 тысяч рублей за 14 соток, на дома — от 170 тысяч рублей, на дачи — от 135 тысяч рублей.

На фоне большого количества предложений средние цены на загородную недвижимость в Омске в этом году не демонстрировали роста. Цены на дачи и дома прибавили не более 1%, а средняя стоимость земельных участков снизилась на 5%.

В тройку лидеров по средней стоимости сотки земли входят микрорайон Старгород (102 554 рублей за сотку), СНТ «Садовод-1» (68 616 рублей за сотку) и СТ «Авангард» (65 792 рублей за сотку). В общей сложности в трех этих локациях сейчас выставлено на продажу порядка 400 участков.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

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

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

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

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

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

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

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

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

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

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

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

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

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

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

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

5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Целью данного отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости.

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

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

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

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход⁴- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

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

Объекты оценки представляют собой производственные помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой (рыночной) стоимости методы сравнительного

⁴ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО 1-3,7.

подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской справедливо лишь для специализированных объектов, которые нельзя представить на открытом рынке.

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

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

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода⁵ лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

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

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой (рыночной) стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

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

⁵ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года)

6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.

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

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА С УЧАСТКОМ.

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

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

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

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

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

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

- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

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

Объекты - аналоги

Таблица 7. Объекты-аналоги – Земельные участки

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник		https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/chastok_15_sot_izhs_1492975537	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/chastok_10_sot_izhs_964465483	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/chastok_20_sot_izhs_1908473566	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/chastok_10_sot_izhs_1139963492
Контактные данные		Леонид Частное лицо 8 929 301-10-01	Елена Частное лицо 8 962 036-88-47	Анжелика Частное лицо 8 913 141-33-04	Алексей 8 913 614-98-88
Адрес	Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28	Омск, посёлок Береговой, 2-я Весенняя улица	Омская область, Омск, Советский, посёлок Зелёный берег Красноярский тракт, 10 км	Омская область, Омск, Советский, посёлок Береговой Красноярский тракт	Омск, Омская область, Омский район, коттеджный посёлок Зелёный берег, улица 70 лет Победы
Площадь, кв.м.	1 190	1 500	1 000	2 000	1 000
Стоимость		380 000	210 000	430 000	300 000
Стоимость за 1 кв.м.		253,33	210,00	215,00	300,00
назначение	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие строений	Условно свободный	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Источник: открытые источники

Таблица 8. Объекты-аналоги – Жилые дома

		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник		https://omsk.cian.ru/sale/suburban/225163246/	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/224658192/	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/216105033/	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/222528485/
Контактные данные		ID 19787319 +7 923 768-55-75	Собственник ID 47864510 +7 913 634-96-87	ЭРА недвижимость Агентство недвижимости +7 934 335-75-44	Брокер инвест Агентство недвижимости +7 934 335-79-19
Адрес	Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28	Омская область, Омский район, Омский посёлок, Новая ул., 16	Омская область, Омск, Советский, Береговой посёлок, ул. 3-я Весенняя	Омская область, Омск, Советский, Береговой посёлок, ул. 3-я Весенняя, 5	Омская область, Омский район, Омский посёлок, Центральная ул.
Состояние помещения	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв.м.	367,4	416,2	306,0	300,0	349,0
Площадь земельного участка	1 190	2 000	1 500	1 450	1 600

Право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость, руб.		5 950 000	5 000 000	5 270 000	6 680 000

Источник: открытые источники

7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

- на уторговывание.
- на размер земельного участка.

Поправка на уторговывание

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 9. Значения скидок на торг для земельных участков

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

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Источник: стр. 297, Таблица 194 «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки»

Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для земельных участков под ИЖС, размере 8,8 % для активного рынка.

Поправка на размер земельного участка

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10. Зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади

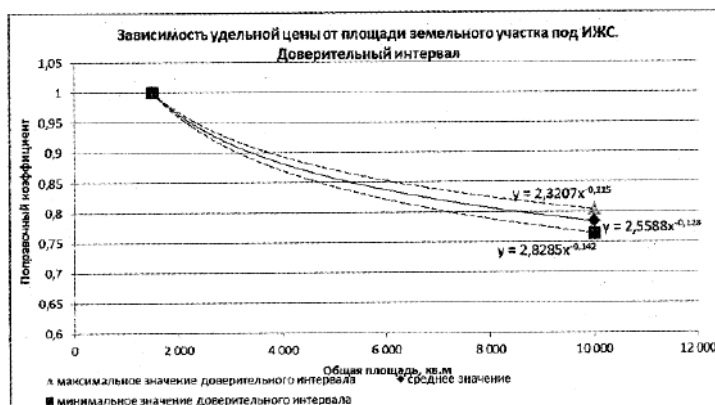


Рис. 77

Таблица 124

Земельные участки под ИЖС		Аналог				
Площадь, кв.м.	Объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
		1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
		0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
		0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
		0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
		0,78	0,83	0,90	0,97	1,0

Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение: $y = 2,5588x^{-0,128}$

Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 11. Расчет поправки на площадь для земельного участка

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь	1 190	1 500	1 000	2 000	1 000
Коэффициент на площадь	1,03363	1,00345	1,05691	0,96717	1,05691
Корректировка на площадь, %		3,0%	-2,2%	6,9%	-2,2%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник		https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1_492975537	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_9_64465483	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1_908473566	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1139963492
Контактные данные		Леонид Частное лицо 8 929 301-10-01	Елена Частное лицо 8 962 036-88-47	Ангелика Частное лицо 8 913 141-33-04	Алексей 8 913 614-98-88

Адрес	Омская обл., г. Омск, мкр Береговой, ул. Цветочная, д. 28	Омск, посёлок Береговой, 2-я Весенняя улица	Омская область, Омск, Советский, посёлок Зелёный берег Красноярский тракт, 10 км	Омская область, Омск, Советский, посёлок Береговой Красноярский тракт	Омск, Омская область, Омский район, коттеджный посёлок Зелёный берег, улица 70 лет Победы
Площадь, кв.м.	1 190	1 500	1 000	2 000	1 000
Стоимость		380 000	210 000	430 000	300 000
Стоимость за 1 кв.м.		253,33	210,00	215,00	300,00
назначение	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие строений	Условно свободный	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	Хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		253,33	210,00	215,00	300,00
Поправка на торг, %		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		231,04	191,52	196,08	273,60
Поправка на размер участка		3,00%	-2,2%	6,9%	-2,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		237,97	187,31	209,61	267,58
Поправка на объем передаваемых прав		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		237,97	187,31	209,61	267,58
Общая валовая коррекция		11,80	11,00	15,70	11,00
Весовой коэффициент		0,254	0,259	0,228	0,259
Средневзвешенная рыночная стоимость		226,05			
Площадь объекта, м.		1 190			
Стоимость земельного участка, руб.		268 999,50			
Стоимость земельного участка округленно, руб.		269 000			

Источник: расчеты Оценщика

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

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

При определении корректировок использовались данные «Справочник оценщика недвижимости – 2018 Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А..

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

- 1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
- 2 этап – проверка достоверности информации о сделках;
- 3 этап – определение единиц сравнения (1 кв.м, 1 куб.м, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- 4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;
- 5 этап – согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

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

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

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

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

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

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

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

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

- на наличие и площадь земельного участка
- на уторговывание.
- на площадь объекта.

Поправка на наличие и площадь земельного участка

В приведенном выше расчете оценщик определил, что стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет: 226,05 руб.

В связи с тем, что отобранные объекты - аналоги так же, как и оцениваемый объект недвижимости расположены на земельных участках, необходимо ввести корректировку на стоимость земельного участка.

Учитывая тот факт, что подобранные объекты – аналоги расположены в одном коттеджном поселке с оцениваемым объектом, Оценщик счел возможным, при определении рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, использовать объекты-аналоги, подобранные для оцениваемого земельного участка. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам, представлен в разделе 7.1. настоящего Отчета. Рыночная стоимость 1 кв.м. равна 226,05 руб.

Далее Оценщик скорректировал цены предложений объектов-аналогов на стоимость земельных участков. Ниже представлен расчет корректировки.

Таблица 13. Расчет корректировки на стоимость земельного участка

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка на земельный участок						
Цена предложения	руб.	-	5 950 000	5 000 000	5 270 000	6 680 000
Площадь земельного участка	кв. м	1 190	2 000	1 500	1 450	1 600
Стоимость земельного участка	руб. кв. м	226,05				
Стоимость земельного участка, руб.	руб.	268 999,50	452 100,00	339 075,00	327 772,50	361 680,00
Цена предложения объекта без учета стоимости земельного участка	руб.		5 497 900,00	4 660 925,00	4 942 227,50	6 318 320,00
Цена предложения объекта без учета стоимости земельного участка за единицу площади	руб./кв. м		13 209,75	15 231,78	16 474,09	18 104,07

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на уторговывание

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2019 Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А.

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

Таблица 122

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

Источник: стр. 249, Таблица 122 «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Жилые дома»

Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для активного рынка жилых домов, в размере -9,1%.

Поправка на площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

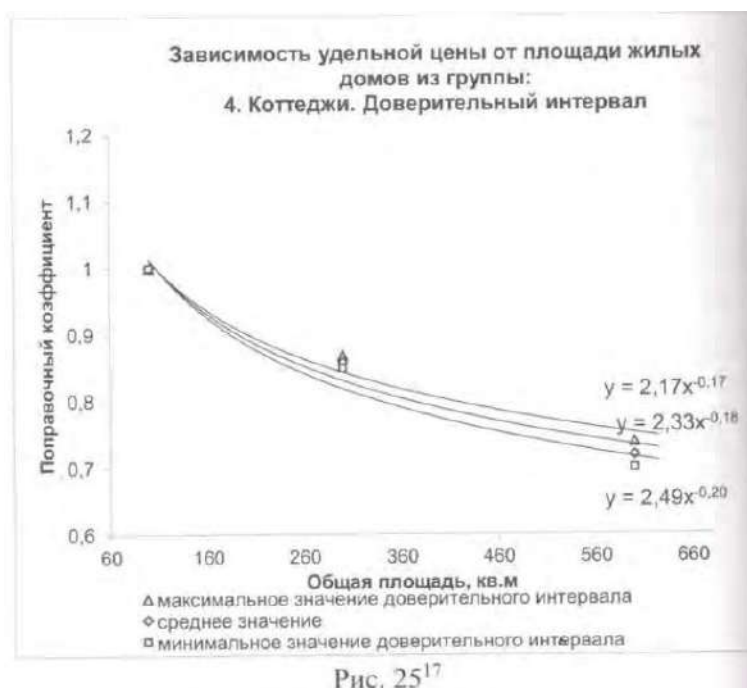
Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2019 Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 55

4. Коттеджи					
Площадь, кв.м		аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,28	1,35
	200-400	0,88	1,00	1,13	1,19
	400-800	0,78	0,88	1,00	1,05
	≥800	0,74	0,84	0,95	1,00

Источник: стр. 151, Таблица 55 «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Жилые дома»

Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение:



Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 14. Расчет поправки «на площадь объекта»

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь	367,4	416,2	306,0	300,0	349,0
Коэффициент на площадь	0,80469	0,78683	0,83162	0,83459	0,81217
Корректировка на площадь, %		2,3%	-3,2%	-3,6%	-0,9%

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на состояние отделки

Состояние отделки также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем отделка у предлагаемого к продаже объекта, тем дороже стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но худшим состоянием отделки.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м
Таблица 83

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
Требуется капитальный ремонт	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Источник: стр. 197, Таблица 83 «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Жилые дома»

Таблица 15. Расчет поправки «на площадь объекта»

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Современный	Современный	Современный	Современный
Корректировка, руб.		-4 514	-4 514	-4 514	-4 514

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка представлен в таблице ниже

Таблица 16. Расчет стоимости улучшения земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник		https://omsk.cian.ru/sale/suburban/225163246/	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/224658192/	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/216105033/	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/222528485/
Контактные данные		ID 19787319 +7 923 768-55-75	Собственник ID 47864510 +7 913 634-96-87	ЭРА недвижимость Агентство недвижимости +7 934 335-75-44	Брокер инвест Агентство недвижимости +7 934 335-79-19
Адрес	Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Цветочная, д.28	Омская область, Омский район, Омский поселок, Новая ул., 16	Омская область, Омск, Советский, Береговой поселок, ул. 3-я Весенняя	Омская область, Омск, Советский, Береговой поселок, ул. 3-я Весенняя, 5	Омская область, Омский район, Омский поселок, Центральная ул.
Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв.м.	367,4	416,2	306,0	300,0	349,0
Площадь земельный участок	1 190	2 000	1 500	1 450	1 600
Право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость, руб.		5 950 000	5 000 000	5 270 000	6 680 000
Поправка на размер земельного участка					
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	226,05	226,05	226,05	226,05	226,05
Площадь земельного участка	1 190	2 000	1 500	1 450	1 600

Стоимость земельного участка в составе объекта	268 999,50	452 100,00	339 075,00	327 772,50	361 680,00
Стоимость объекта без учета стоимости земельного участка		5 497 900,00	4 660 925,00	4 942 227,50	6 318 320,00
Стоимость 1 кв.м. объекта без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м.		13 209,75	15 231,78	16 474,09	18 104,07
Скидка на торг, %		-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 007,66	13 845,69	14 974,95	16 456,60
Поправка на площадь объекта		2,3%	-3,2%	-3,6%	-0,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 283,84	13 402,63	14 435,85	16 308,49
Поправка на состояние отделки		-4 514,00	-4 514,00	-4 514,00	-4 514,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 769,84	8 888,63	9 921,85	11 794,49
Общая валовая коррекция		11,40	12,30	12,70	10,00
Весовой коэффициент		0,251	0,245	0,242	0,261
Средневзвешенная рыночная стоимость		9 607,39			
Площадь объекта, м.		367,4			
Стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.		3 529 755,09			

Таким образом, стоимость жилого дома площадью 367,4 кв.м. без учета стоимости прав на земельный участок, округленно составляет: **3 530 000 руб.**

Стоимость прав на земельный участок площадью 1 190 кв. м. рассчитанная в таблице 12 данного отчета, округленно составляет: **269 000 руб.**

Стоимость единого объекта недвижимости, включающего жилой дом площадью 367,4 кв.м. и земельный участок площадью 1 190 кв.м. составляет:

$$3\,530\,000 + 269\,000 = 3\,799\,000 \text{ рублей}$$

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

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

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

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:

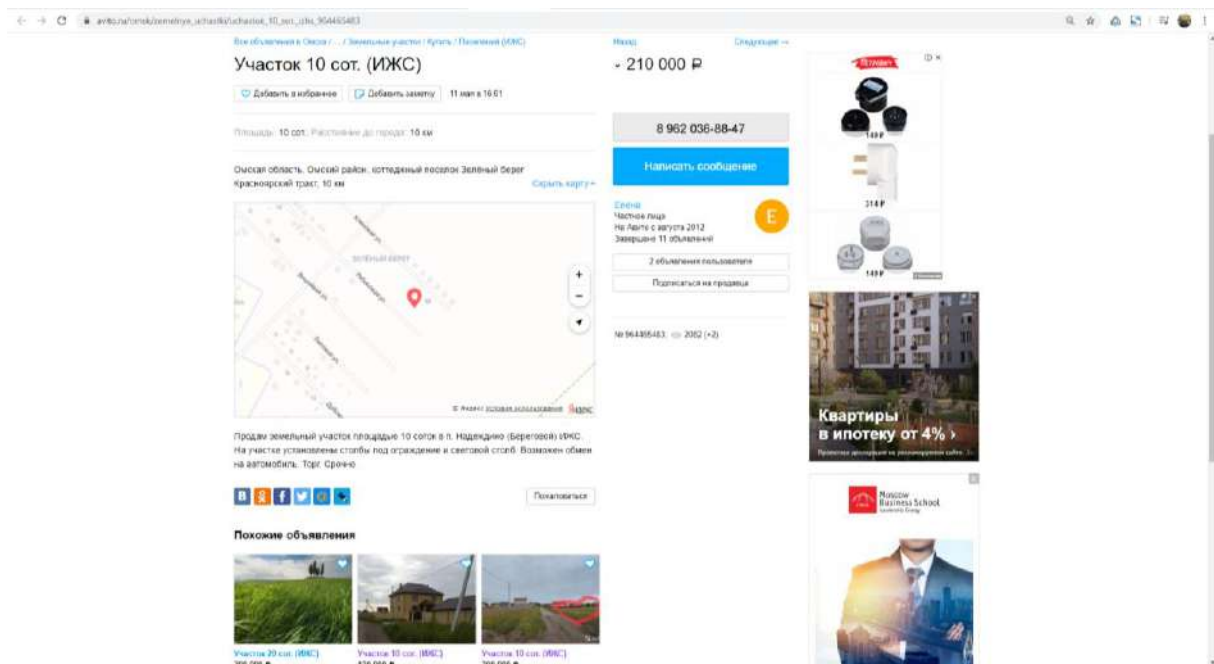
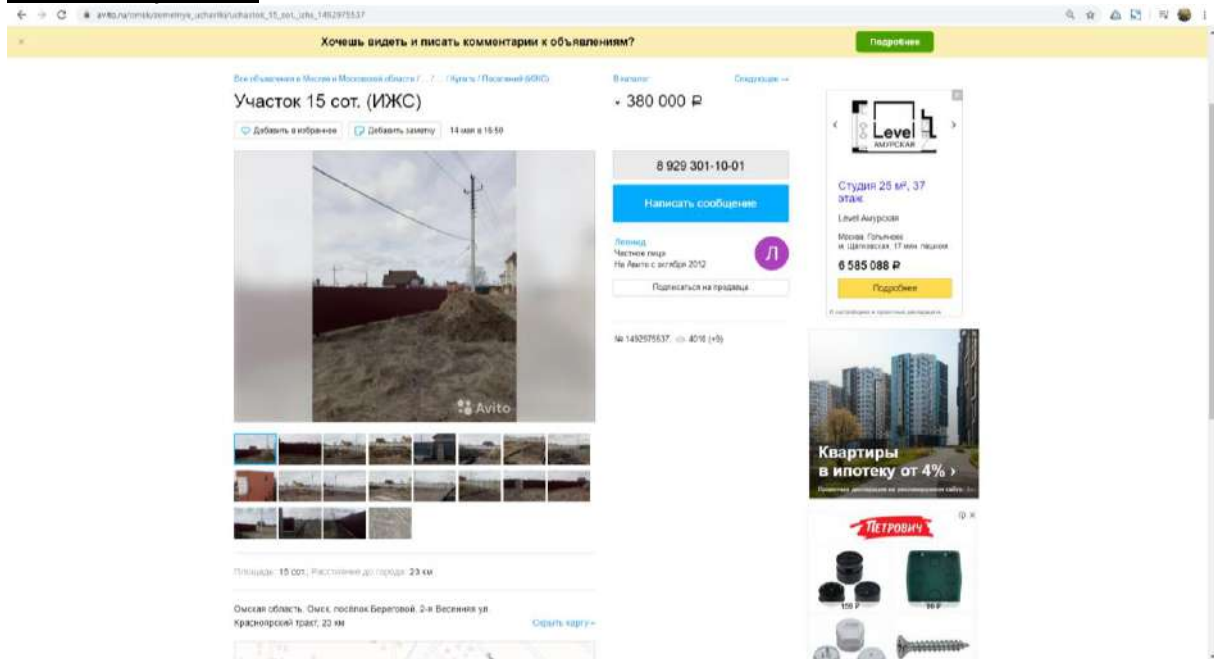


Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Земельные участки



ЦИАН

Аналитика для бизнеса Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы и ответы

Архитектура Продажа Новостройки Оценка Коммерческая Недвижимость ПИК

Недвижимость в Омске → Продажа → Продажа домов в Омской области → Омский район → пос. Омский → Новая улица

27 янв., 12:47 41 просмотр, 5 заведений

3-этажный коттедж, 416,2 м²

Омская область, Омский район, Омский поселок, Новая ул., 36. На карте

В избранное ⏪ ⚙️ ⬆️ ⬇️ ⬅️ 🔍 Показывать

Спец. условия на квартиру от 3 млн ₽

Минусы онлайн

14 фото

416,2 м² Общая	20 сот. Участок	Кирпичный Тип дома	3 Этажей в доме	2007 Построено
-------------------	--------------------	-----------------------	--------------------	-------------------

5 950 000 Р 14 256 Р/м²

Подкуплено в ипотеку?

- Следить за изменением цены
- Выставить купоны

+7 923 768-55-75

Готовый дом, стоимость, что меньше его объявление не (3200). Купил после отказа после отказа.

Написать сообщение

ID 19787319

Топовая онлайн игра Хроника Хаоса - Играй бесплатно!

Начиная с себя

Сибири армиями могут уходить таковыми, носятся и описываются из земель. Поведение что ты способен!

Прокручивай скелет пикселя Личная MMORPG игра Поддержка Онлайн-стратегия

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Оценка Универсальная Ипотека ПИК

Результат поиска: **2-этажный коттедж, 306 м²**

Омская область, Омск, Советский, Береговой поселок ул. 3-я Весенняя. На карте

19 кв. м, 12.30 • 35 просмотров, 1 из сотера

5 000 000 Р 16 340 Р/м²

Почувствуйте историю?

- Следите за изменениями цены
- Возможна ипотека

+7 913 634-96-87

Приветствие, скажите что видели эту объявление на ЦИАН! Я оставлю отзыв после сделки

Написать сообщение

Собственник
ID 47804385

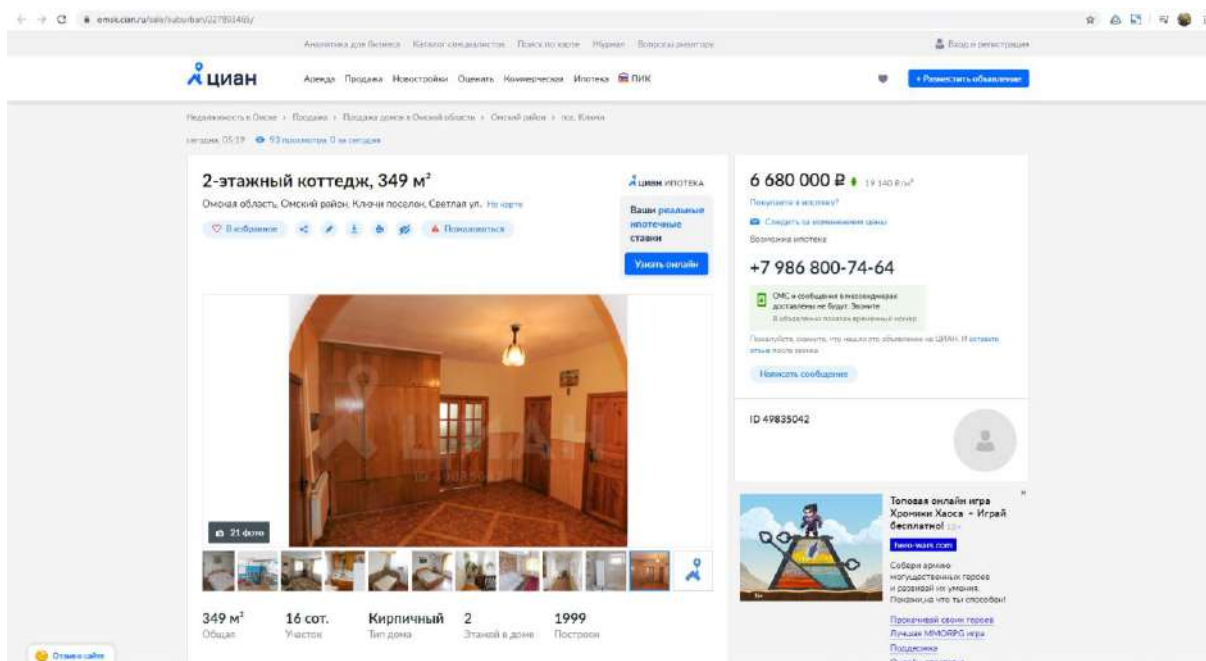
Топовая онлайн игра Хроники Хаоса - Играй бесплатно!

Защищи свою армию от нежелательных гостей и создавай их укрепления. Попробуй до чего ты способен!

Прокачай своих героев
Личная MMORPG игра
Подарки
Онлайн-стратегия

Решение задач

Топовая онлайн игра



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(полное наименование)	
Лист № 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
02.02.2018			
Кадастровый номер:	55:36:006000:12920		
Номер кадастрового квартала: 55:36:010103			
Дата присвоения кадастрового номера: 19.06.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 6607527			
Адрес:	Омская область, г.Омск, мкр. Береговой, ул. Цретоцкая, д.28		
Площадь, м²:	367,4		
Назначение:	Жилый дом		
Назначение:	Объект индивидуального жилищного строительства		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных: 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	1652333,74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	55:36:010103-410		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости: объект сразу "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельца инвестиционных прав, доброго (договор) нового инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых предоставляются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов дото владельца инвестиционных прав		
Государственный регистратор		(полное наименование)	
		М.П. А.П.Пенюкова (подпись)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Здание		Всего листов раздела 2: 1		Всего листов выписки	
Лист № 2		Всего разделов: 1		Всего листов раздела 2: 1	
02.02.2018		02.02.2018		02.02.2018	
Кадастровый номер:		55:36:0040000:12920			
1. Правообладатель (правообладатели)		Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных индексов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. общая долевая собственность, 55:36:0040000:12920-55/001/2018-9, 02.02.2018 г.			
3. Документ-основание:		3.1. Договор купли-продажи №УН1-ДКП1-К-150-150 от 12.12.2017 г.			
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:					
вид		Доверительное управление			
дата государственной регистрации:		02.02.2018			
номер государственной регистрации:		55:36:0040000:12920-55/001/2018-10			
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 02.02.2018 г. по 31.06.2025 г.			
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Уральская недвижимость 1" (ОУ "Уральская недвижимость 1") (ИНН 77-2625776, ОГРН 107775914281).			
4. 4.1.1.		Измещения и долевая в праве доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" №3 от 25.07.2014 г. Дата регистрации: 13.08.2014 г. Номер регистрации: 1976-94172492-3; Правильное доверительного управления от 16.11.2010 г. Дата регистрации: 16.11.2010 г. Номер регистрации: 1976-94172492-1; Измещения и долевая в праве доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" №4 от 10.03.2011 г. Дата регистрации: 17.03.2011 г. Номер регистрации: 1976-94172492-1; Измещения и долевая в праве доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" №2 от 10.12.2012 г. Дата регистрации: 22.01.2013 г. Номер регистрации: 1976-94172492-2; Измещения и долевая в праве доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" №4 от 23.09.2015 г. Дата регистрации: 22.10.2015 г. Номер регистрации: 1976-94172492-4.			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют			
Государственный регистратор		М.П. И.А.Р.Петрова			

Раздел 4

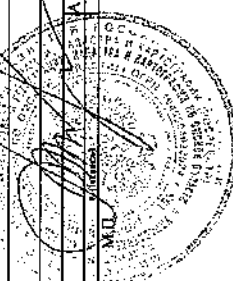
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист № 4	Всего листов: 4
02.02.2018	Всего листов: 4
Кодированный номер: 55:36:0000000:12920	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном (ых) участке(х)

Ситуационный план (схема земельного участка)	
Масштаб 1: данные отсутствуют	

Государственный регистратор	
А.Н. Петрова	(подпись)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок																									
(рек. объект недвижимости)																									
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u> Всего разделов: <u>1</u> Всего листов выписки: <u>1</u>																								
02.02.2018																									
Кадастровый номер:	55:36:010103:410 (единое землепользование)																								
<table border="1"> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>55:36:010103</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>24.12.1992</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>Кадастровый номер: 55:36:11:09:00:04:13:005:0000</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская обл., г. Омск, Советский АО, мкр. Боровой, ул. Цастенная, д. 28</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>1190 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>419660.20</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:</td> <td>55:36:0000000:12920</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>Для индивидуального жилищного строительства</td> </tr> <tr> <td>Статус земли об объекте недвижимости:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>Состав земельного участка 55:36:010103:409, 55:36:010103:216; Владельцы инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость" и "Уральская недвижимость" являются на основании данных счетов владельцев инвестиционных пасов в составе владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов</td> </tr> <tr> <td>Получатель выписки:</td> <td></td> </tr> </table>		Номер кадастрового квартала:	55:36:010103	Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.1992	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 55:36:11:09:00:04:13:005:0000	Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская обл., г. Омск, Советский АО, мкр. Боровой, ул. Цастенная, д. 28	Площадь:	1190 кв. м	Кадастровая стоимость, руб.:	419660.20	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	55:36:0000000:12920	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства	Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	Особые отметки:	Состав земельного участка 55:36:010103:409, 55:36:010103:216; Владельцы инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость" и "Уральская недвижимость" являются на основании данных счетов владельцев инвестиционных пасов в составе владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов	Получатель выписки:	
Номер кадастрового квартала:	55:36:010103																								
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.1992																								
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 55:36:11:09:00:04:13:005:0000																								
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская обл., г. Омск, Советский АО, мкр. Боровой, ул. Цастенная, д. 28																								
Площадь:	1190 кв. м																								
Кадастровая стоимость, руб.:	419660.20																								
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	55:36:0000000:12920																								
Категория земель:	Земли населенных пунктов																								
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства																								
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"																								
Особые отметки:	Состав земельного участка 55:36:010103:409, 55:36:010103:216; Владельцы инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость" и "Уральская недвижимость" являются на основании данных счетов владельцев инвестиционных пасов в составе владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов																								
Получатель выписки:																									
Государственный регистратор																									
(полное наименование должности)																									
А.Н.Пенюхова																									
(подпись, печать)																									

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
02.02.2018				
Кадастровый номер:	55:36:010103:410 (единое землепользование)			
1. Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лиц, имеющих право собственности на объект недвижимости, в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевая собственность, 55:36:010103:410-55/001/2018-9, 02.02.2018 г.			
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи № УН1-ДКП-К-150-150 от 12.12.2017 г.			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
Вид:	Доверительное управление			
дата государственной регистрации:	02.02.2018			
номер государственной регистрации:	55:36:010103:410-55/001/2018-10			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 02.02.2018 г. по 31.08.2025 г.			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Уральская недвижимость 1" (ОУ "Уральская недвижимость 1"), ИНН 7723625776, ОГРН 1077759414281.			
4. 4.1. 1.	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" №4 от 23.09.2015 г. Дата регистрации: 22.10.2015 г. Номер регистрации: 1976-94172492-4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" №1 от 10.03.2011 г. Дата регистрации: 17.03.2011 г. Номер регистрации: 1976-94172492-1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" №2 от 10.12.2012 г. Дата регистрации: 22.01.2013 г. Номер регистрации: 1976-94172492-2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.11.2010 г. Дата регистрации: 1976-94172492-3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" №3 от 25.07.2014 г. Дата регистрации: 15.08.2014 г. Номер регистрации: 1976-94172492-3.			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют			
Государственный регистратор	А.Н.Петухова (подпись, фамилия)			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

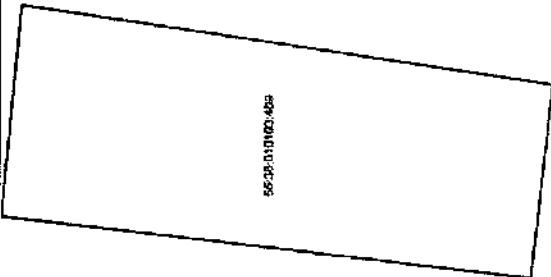
Раздел 3

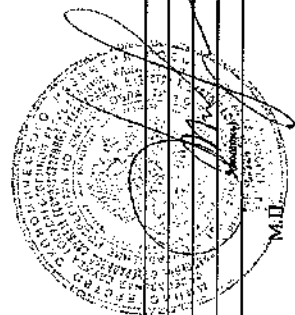
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 02.02.2018	Всего листов раздела 3: 3
Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер: 55:36:010103:410	(единица землепользования)
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
(подпись, наименование должности)	
А.Н. Пентюхова	
(инициалы, фамилия)	
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 02-02-2018	Раздел 3
Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 55:36:010103:410 (единое землепользование)	

План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

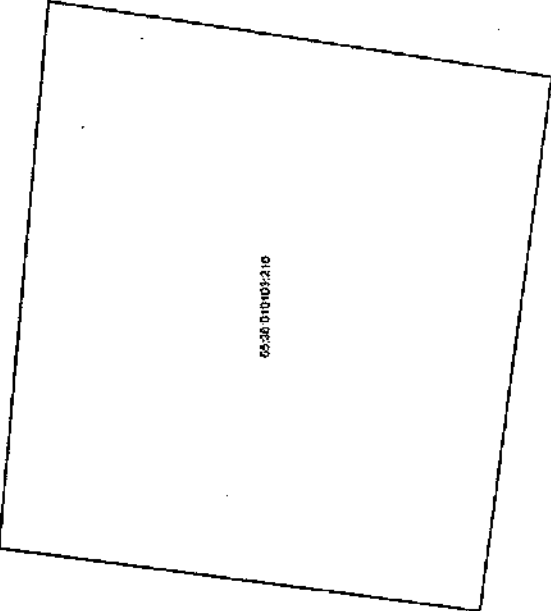


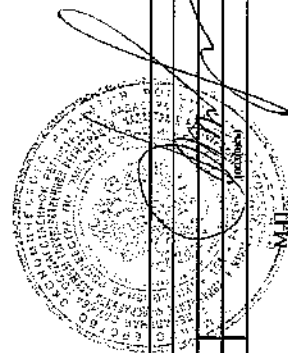
Государственный регистратор	А.М. Пентюхова
(подпись, наименование должности)	(название, фамилия)

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
02.02.2018			
Кадастровый номер:	55:36:010103:410 (единое землепользование)		

План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:



Государственный регистратор	(подпись, должность)
	А.Н.Петухова

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
"ОМСКИЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА"

Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект РФ Омская область, РФ
Административный район (округ) _____
Город (пос.) 644901 г.Омск микрорайон Береговой
Район города Советский округ
Улица (пер.) Цветочная
Дом № 28 Строение (корпус) _____

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	6607527
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	Н-7

Паспорт составлен по состоянию на 10.01.2008

Руководитель

М.П.



Мещерякова Ж.Б.
(Фамилия И.О.)

ОБСЛЕДОВАНИЕ
17.11.2011
Жукова

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	3
2	Состав объекта	4
3	Сведения о правообладателях объекта	5
4	Ситуационный план	6
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	7
6	Позэтажный план Параметр	8
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	9
8	Отметки об обследованиях	10

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	жилой дом
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	1995
4	Общая площадь жилого дома	367,4
5	Жилая площадь жилого дома	149,0
6	Число этажей надземной части	2
7	Число этажей подземной части	1
8	Примечание	Уменьшение общей площади на 0,6 кв.м. за счет внутренней перепланировки.

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	пос.Береговой,ул.Садовая,28
Инвентарный номер	6607527
Кадастровый номер	
Литера	А

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

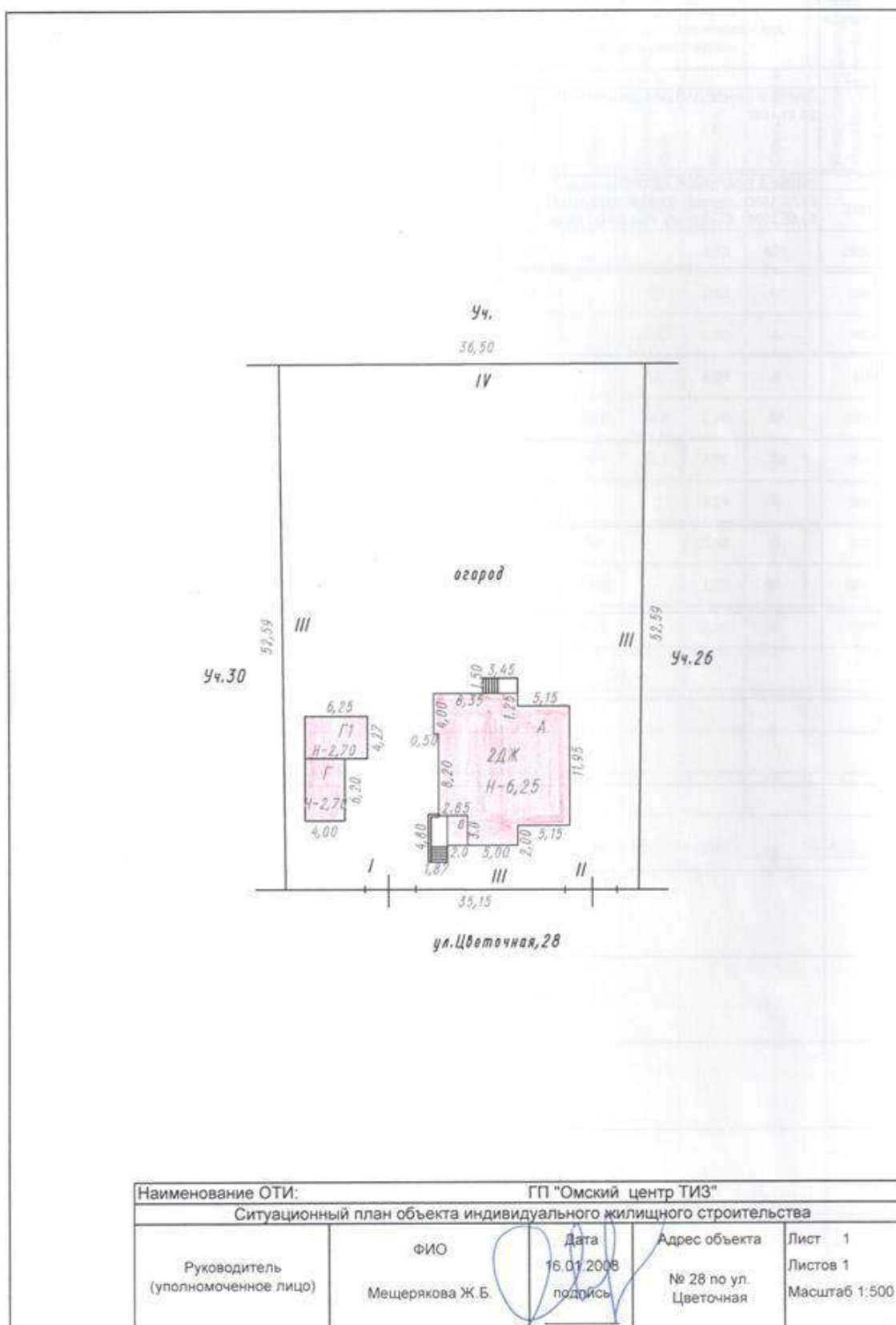
№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию / начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				Наименование параметра	Единица измерения	Всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	Основное строение	1995	Кирпичные толщиной в 2 кирпича	общая площадь	м2	367,4	174,3	3,60	1089	930168
A1	Подвал(неотопливаемый)	1995	Шлакоблочные	общая площадь	м2			3,72	671	395053
a	Тамбур	1995	Кирпичные	площадь	м2		6,0	2,80	17	10905
a1	Крыльцо	1995		площадь	м2		9,0	0,00	0	1408
a2	Крыльцо	1995		площадь	м2		5,2	0,00	0	809
Г	Гараж	1995	Кирпичные	площадь	м2	24,8	24,8	2,70	67	25796
Г1	Сарай	1995	Кирпичные	площадь	м2	26,7	26,7	2,70	72	36461
I	Ворота		Тесовые, с калиткой	протяженность	м	5,1		2,20	0	3685
II	Ворота		Тесовые, с калиткой	протяженность	м	5,2		2,20	0	3745
III	Забор		Тесовый сплошной	протяженность	м	129,85		1,75	0	30110
IV	Забор		Срезка решетчатая	протяженность	м	36,5		2,20	0	6082

Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта (руб.) 1444222

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

[illegible]

**СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
(СХЕМА) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**



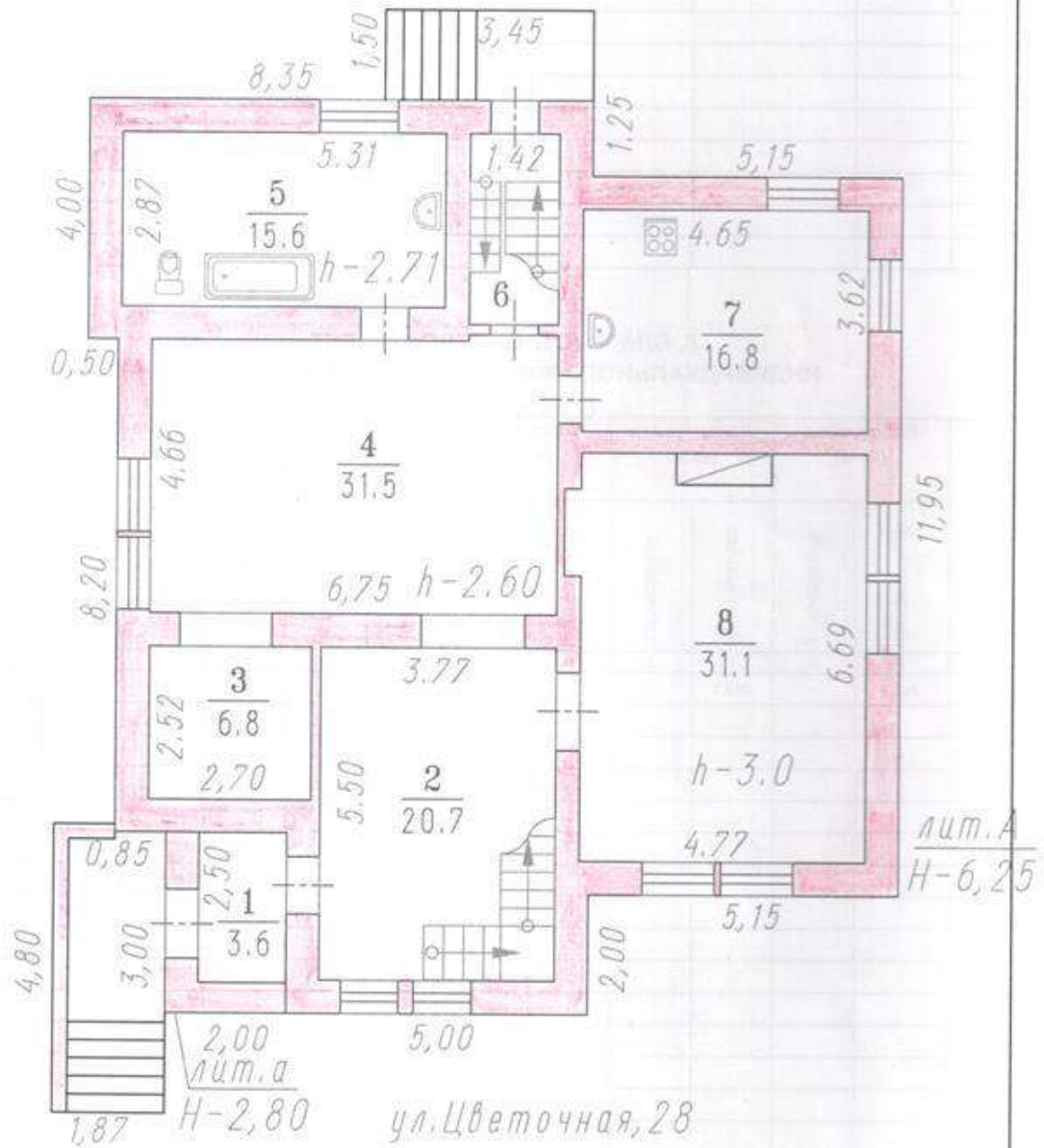
4.1. КООРДИНАТЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

5. БЛАГОУСТРОИСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

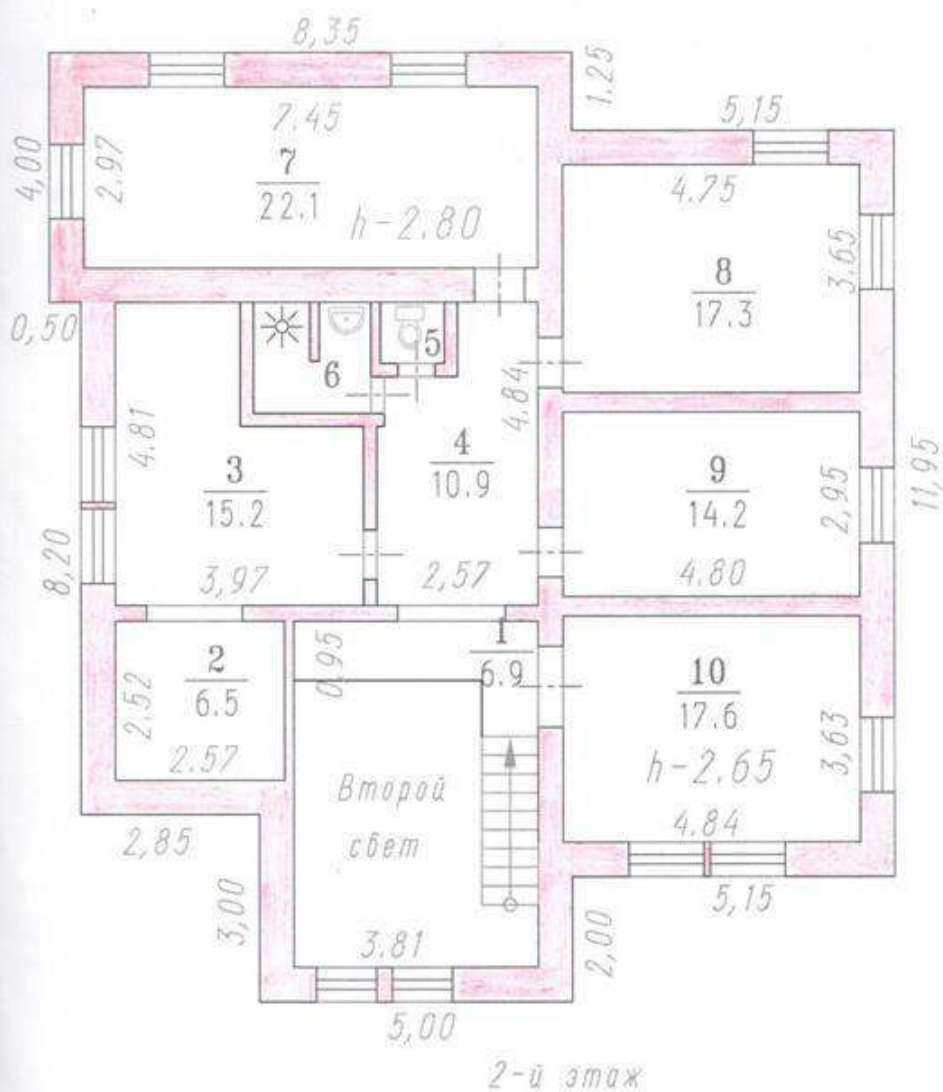
[illegible]

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



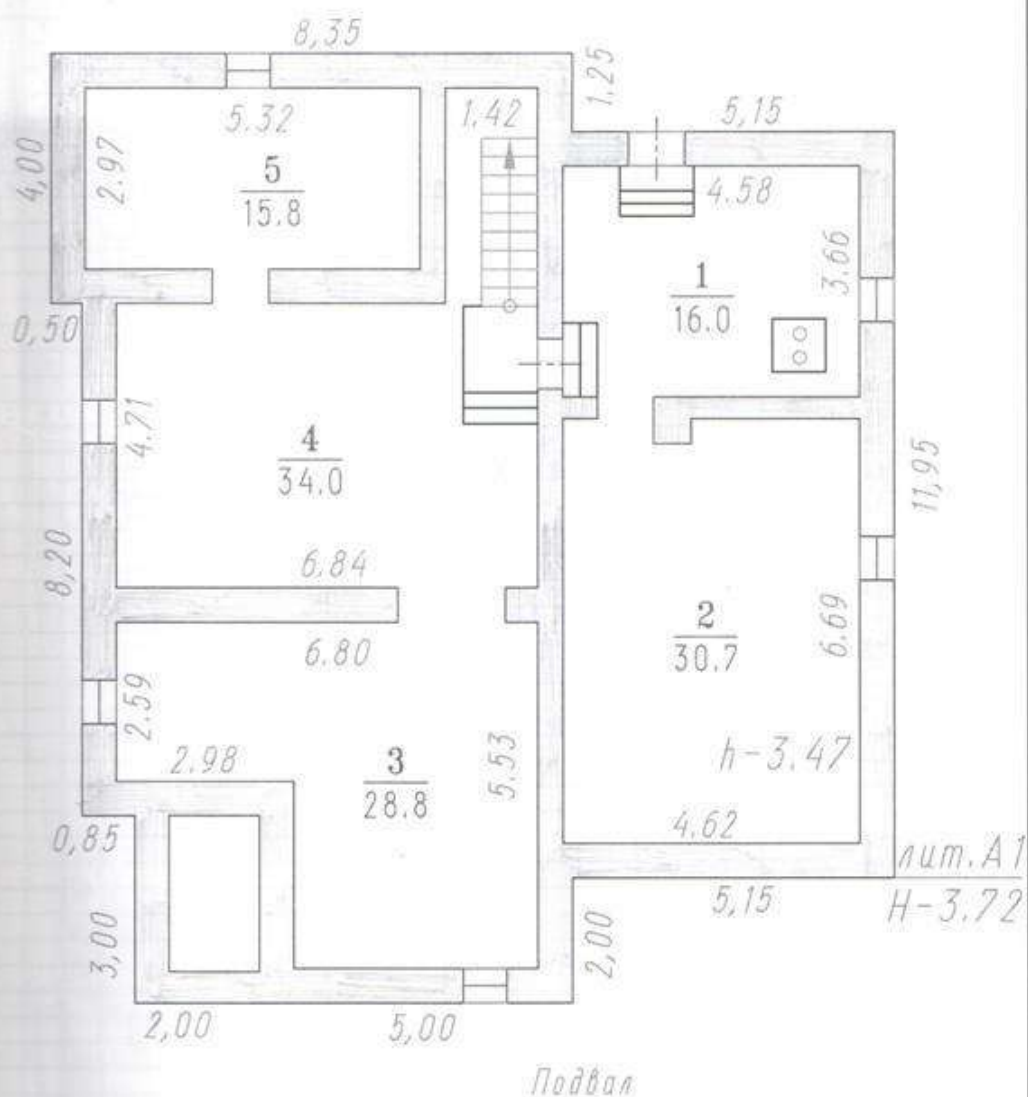
Наименование ОТИ:		ГП "Омский центр ТИЗ"		
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Мещерякова Ж.Б.	Дата 16.01.2008 подпись	Адрес объекта № 28 по ул. Цветочная	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ:		ГП "Омский центр ТИЗ"		
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Мещерякова Ж.Б.	Дата 16.01.2008 подпись	Адрес объекта № 28 по ул. Цветочная	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ:		ГП "Омский центр ТИЗ"		
Позэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Мещерякова Ж.Б.	Дата 16.01.2008 подпись	Адрес объекта № 28 по ул. Цветочная	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100

№ 28 по ул. Цветочная

Литера по плану		Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	В том числе (кв.м)		Площадь помещений вспомогательного использования (поджиг, балконов, террас, веранд), кв.м	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Высота, м	Самостоятельно переустроенная или перепланированная площадь, кв.м	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9					
A	подвал	1	1	Помещение	16,0	16,0		16,0			3,47		
A		1	2	Помещение	30,7	30,7		30,7			3,47		
A		1	3	Помещение	28,8	28,8		28,8			3,47		
A		1	4	Помещение	34,0	34,0		34,0			3,47		
A		1	5	Помещение	15,8	15,8		15,8			3,47		
				Всего по подвалу:	125,3	125,3		125,3					
A	1	1	1	Тамбур	3,6				3,6		2,60		
A			2	Холл	20,7	20,7		20,7			2,60		
A			3	Кладовая	6,8	6,8		6,8			2,60		
A			4	Зал	31,5	31,5	31,5				2,60		
A			5	Санузел	15,6	15,6		15,6			2,71		
A			6	Лестница	4,6	4,6		4,6			2,60		
A			7	Кухня	16,8	16,8		16,8			2,60		
A			8	Комната	31,1	31,1	31,1				3,00		
				Всего по 1 этажу:	130,7	127,1	62,6	64,5	3,6				
A	2	1	1	Лестница	6,9	6,9		6,9			2,65		
A			2	Кладовая	6,5	6,5		6,5			2,65		
A			3	Комната	15,2	15,2	15,2				2,65		
A			4	Коридор	10,9	10,9		10,9			2,65		
A			5	Туалет	1,0	1,0		1,0			2,65		
A			6	Душ	3,3	3,3		3,3			2,65		
A			7	Комната	22,1	22,1	22,1				2,80		
A			8	Комната	17,3	17,3	17,3				2,65		
A			9	Комната	14,2	14,2	14,2				2,65		
A			10	Комната	17,6	17,6	17,6				2,65		
				Всего по 2 этажу:	115,0	115,0	86,4	28,6					
				Всего по дому:	371,0	367,4	149,0	218,4	3,6				

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
10.01.2008	Сергеева Е. Н.		Посыпайко М.И.	

Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа основных строений, отапливаемых пристроек жилого дома

Литера АГод постройки 1995Число этажей 2

Лит

Год реконструкции (капитального ремонта) _____

Группа капитальности 2

№ п/п	Наименование конструктивного элемента (КЭ)		Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес КЭ после применения ценностного коэффициента	Износ, %	Физ. % износа к строению (гр.7 x гр.8): 100	Текущие изменения	
										Износ, %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент				6	0					
2	Стена	внутренняя и наружная	Кирпичные толщиной в 2 кирпича		33	1	33,00	5	1,65		
		перегородка	Кирпичные в 1/2 кирпича		2	1,2	2,40	5	0,12		
3	Перекрытие	чердачное	Деревянное		8	1,4	11,2	5	0,56		
		междуэтаж-ное	Железобетонные плиты								
		подвальное									
4	Крыша		Оцинкованная сталь по обрешетке	ослабление крепления отд. листов	8	1	8,00	10	0,80		
5	Пол		Линолеум по бетону		7	1,2	8,40	5	0,42		
6	Проемы	оконные	Деревянные двойные, окрашены, остеклены	мелкие трещины в местах сопр.хоробок	10	1	10,00	10	1,00		
		дверные	Деревянные, окрашены		4	1	4,00	5	0,20		
7	Отделка	внутренняя	Штукатурка; окраска в/эм. краской		10	1	10,00	5	0,50		
		наружная			5	0					
8	Санитарно- и электротехнические устр-ва	горяч. водосн.			6	0					
		центр.отопл.	Водяное								
		водопровод	От городской центральной сети								
		канализация	В городскую сеть								
		электроосв.	Скрытая проводка								
		ванны и души									
		печное отопл.									
		мусоропровод									
		газоснабжен.	Балонное								
		напольные электроплиты									
		телефон	Имеется								
		радио									
		телевидение	Имеется								
		сигнализация									
		вентиляция									
		лифт									
9	Прочие работы	лестницы, площадки	Деревянные и Ж/бетонные	трещины и сколы	1	1	1,00	10	0,10		
		крыльца									
Итого:				100	X	88,00	X	5,35			

Процент физического износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр. 9 x 100)
удельный вес (гр. 7)

6

Проце

**Техническое описание и определение физического износа
неотапливаемых пристроек жилого дома и вспомогательных строений, сооружений**

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Тамбур	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Крыльцо	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
	Литера Группа капитал. Материал, конструкция				Литера Группа капитал. Материал, конструкция			
Фундаменты	Бетонные блоки	19	0,90	17,10				
Стены	Кирпичные	23	1,00	23,00				
Перегородки								
Перекрытия	Деревянные	10	1,00	10,00				
Крыша	Оцинков. сталь	15	1,00	15,00				
Полы	Бетонные	12	0,80	9,60	Кирпичный			
Оконные проемы								
Дверные проемы	Деревянные	4	1,00	4,00				
Отделка внутренняя								
Отделка наружная								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	X	78,70		0	X	0,00
Физический износ		10%				10%		

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Крыльцо	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Гараж	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
	Литера Группа капитал. Материал, конструкция				Литера Группа капитал. Материал, конструкция			
Фундаменты					Ленточный бетонный	21	0,90	18,90
Стены					Кирпичные	31	0,30	9,30
Перегородки								
Перекрытия					Ж/б плиты	5	1,40	7,00
Крыша					Рубероид по ж/б пл	21	0,30	6,30
Полы	Кирпичный							
Оконные проемы								
Дверные проемы					Металлические	7	0,80	5,60
Отделка внутренняя								
Отделка наружная								
Электроосвещение					Скрытая проводка			
Прочие работы								
Итого		0	X	0,00		100	X	47,10
Физический износ		10%				10%		

**Техническое описание и определение физического износа
неотапливаемых пристроек жилого дома и вспомогательных строений, сооружений**

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Сарай	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера Группа капитал. Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
	Литера Группа капитал. Материал, конструкция							
Фундаменты	Бетонный	19	0,90	17,10				
Стены	Кирпичные	47	0,30	14,10				
Перегородки								
Перекрытия	Ж/Б плиты	10	1,40	14,00				
Крыша	Оцинк. сталь	19	1,00	19,00				
Полы								
Оконные проемы								
Дверные проемы	Металлические	2	0,80	1,60				
Отделка внутренняя								
Отделка наружная								
Электроосвещение	Схр. проводка							
Прочие работы		0						
Итого		100	X	65,80			X	
Физический износ		10%						

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Литера Группа капитал. Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера Группа капитал. Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
	Литера Группа капитал. Материал, конструкция							
Фундаменты								
Стены								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Оконные проемы								
Дверные проемы								
Отделка внутренняя								
Отделка наружная								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого			X				X	
Физический износ								

**Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома
и вспомогательных строений, сооружений**

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборки	№ таблицы	Измеритель (И)	Стоимость И по таблице (1969г.), руб	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость И после применения ценностного коэф-та и поправок	объем - м3, площадь - м2, кол-во - шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1969г., руб	Физический износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969г., руб	Индекс изменения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб
							климатический район	группа капитальности										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
A	Основное строение	сб/н	6	м3	31,20	0,88	1,00		2,84	0,23	0,79	31,32	1089	33029	6	31047	29,96	930168
A1	Подвалы(неотопл иваемые)	сб/н	7	м3	26,05	0,82	1,00					21,36	671	14333	8	13186	29,96	395053
a	Тамбур	сб/н	10	м3	30,06	0,79	1,00					23,75	17	404	10	364	29,96	10905
a1	Крыльцо	сб/н	12	м2	5,75	1,00	1,00					5,75	9	52	10	47	29,96	1408
a2	Крыльцо	сб/н	12	м2	5,75	1,00	1,00					5,75	5,2	30	10	27	29,96	809
Всего по основным строениям														47848		44671	29,96	1338343
Г	Гараж	сб/н	14	м3	30,38	0,47	1,00					14,28	67	957	10	861	29,96	25796
Г1	Сарай	сб/н	15	м3	28,45	0,66	1,00					18,78	72	1352	10	1217	29,96	36461
Всего по служебным строениям														2309		2078	29,96	62257
I	Ворота	сб/н	26	м2	14,60	1,00	1,00					14,60	11,2	164	25	123	29,96	3685
II	Ворота	сб/н	26	м2	14,60	1,00	1,00					14,60	11,4	166	25	125	29,96	3745
III	Забор	сб/н	25	м2	5,90	1,00	1,00					5,90	227,2	1340	25	1005	29,96	30110
IV	Забор	сб/н	25	м2	2,82	1,00	1,00					2,82	80,3	226	10	203	29,96	6082
Всего по ограждениям и сооружениям														1896		1456	29,96	43622
ИТОГО														52053		48205	29,96	1444222

Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа основных строений, отапливаемых пристроек жилого дома

Литера А1 Год постройки 1995 Число этажей 1
 Год реконструкции (капитального ремонта) _____ Группа капитальности 4

№ п/п	Наименование конструктивного элемента (КЭ)		Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес КЭ после применения ценностного коэффициента	Износ, %	Физ. % износа к строению (гр. 7 x гр. 8): 100	Текущие изменения	
										Износ, %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		Бетонные блоки		4	1,3	5,20	5	0,26		
2	Стена	внутренняя и наружная	Шлакоблочные	отдельные трещины и выбоины	38	1	38,00	10	3,80		
		перегородка	Шлакоблочные		3	1,1	3,30	5	0,17		
3	Перекрытие	чердачное	Железобетонные плиты		12	1,4	16,8	5	0,84		
		междуэтаж-ное									
		подвальное									
4	Крыша										
5	Пол		Бетонные	мелкие выбоины	13	0,8	10,40	10	1,04		
6	Проемы	оконные	Деревянные одинарные, окрашены, остеклены	трещины в местах сопр. коробок	7	0,6	4,20	10	0,42		
		дверные	Деревянные окрашены	трещины в местах сопряжения	4	1	4,00	10	0,40		
7	Отделка	внутренняя			18	0					
		наружная									
8	Санитарно- и электротехнические устр-ва	горяч. водосн.			0						
		центр. отопл.									
		водопровод									
		канализация									
		электроосв.									
		ванны и души									
		печное отопл.									
		мусоропровод									
		газоснабжен.									
		напольные электроплиты									
		телефон									
		радио									
		телевидение									
		сигнализация									
		вентиляция									
		лифт									
9	Прочие работы	лестницы, площадки			1	0					
		крыльца									

Итого: 100 X 81,90 X 6,93

Процент физического износа, приведенный к: процент износа (гр. 9 x 100)
 100 по формуле: удельный вес (гр. 7)

8

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113

28.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

№ по реестру 862

от « 27 декабря 2007 г.

года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » февраля 20 21 г.

ОО «Обикс» - Москва, 2017 г. - 8 стр. Лицензия № 05-05-03/2018 ФНС РФ. ТП М741. Тел.: (880) 790-47-45, www.obiks.ru



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2060

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма		Страховая премия	
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,058333 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2019 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» июня 2019 г.	по «17» июня 2020 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  /Е.А. Горбатенко/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 04.06.2019 г.

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»

Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	35 000 руб. 00 коп. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2019 г. по «01» сентября 2020 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

Д.Г. Пудан/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» августа 2019 г.

Протипувано, протипувано

Всего 41 (сорок один) листов

Ген. Директор

Слуцкий Д. Е.

