



КОПИЯ

ТОККО

бюро оценки
агентство недвижимости
финансовые консультации и аудит

634050
Россия, Томск
ул. Набережная реки Ушайки, дом 10, 3 этаж
тел./факс: (3822) 51-08-22, 51-77-68
www.tokko.tomsk.ru
e-mail: mail@tokko.tomsk.ru

Дата составления:
«06» марта 2020 г.

Заключение эксперта №93-Э/2020

Орган, назначивший судебную экспертизу:

Кировский районный суд города Томска
Судья Я.В. Желтковская
Дело № 2-35/2020

ООО «БЮРО ОЦЕНКИ «ТОККО»
КОПИЯ ВЕРНА
12 10 2020
ДИРЕКТОР
Д.М. ХЛОПОВ

Томск - 2020



Содержание

СОДЕРЖАНИЕ	2
1. ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА	3
2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	4
3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	6
3.1 Вид определяемой стоимости, основные термины и понятия	6
3.2 Основные этапы и объем процесса исследования.....	7
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
4.1 Местоположение объекта незавершенного строительства на карте города Томска	9
4.2 Характеристика местоположения объекта оценки.....	9
4.2.1 Характеристика местоположения.....	9
4.2.2 Общая характеристика здания	10
4.3 Фотографии объекта оценки.....	11
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	13
5.1 Описание процесса оценки объекта	13
5.2 Оценка рыночной стоимости объекта и анализ результатов	13
*В ПРЕДОСТАВЛЕННОМ ТЕХНИЧЕСКОМ ПАСПОРТЕ НА ЖИЛОЙ ДОМ ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЯ ПРОИЗВОДИТСЯ ПО ТАБЛ. 55 (ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ С МАЛОМЕТРАЖНЫМИ КВАРТИРАМИ/ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ ДЕВЯТИЭТАЖНЫЕ КИРПИЧНЫЕ, С ПОДВАЛАМИ И С ТЕХНИЧЕСКИМИ ПОДПОЛЬЯМИ). ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТА В ДАННОМ СЛУЧАЕ СТОИТ ПРИМЕНЯТЬ ДАННЫЕ ТАБЛ. 35 (ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ С ПОЛНОМЕТРАЖНЫМИ КВАРТИРАМИ/ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ ДЕВЯТИЭТАЖНЫЕ КИРПИЧНЫЕ, С ПОДВАЛОМ).....	15
6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	20
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СВЕДЕНИЯ О ФИРМЕ И КВАЛИФИКАЦИИ СОТРУДНИКОВ	21



1. Подписка эксперта

Мне, эксперту ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцову Дмитрию Михайловичу, имеющему базовое высшее экономическое образование (Томский государственный университет (ТГУ), 1994г.), профессиональную переподготовку в области оценочной деятельности (ВШБ ТГУ, 2001г.), специальную экспертную подготовку (Российское общество оценщиков, РОО, 2007г.); являющемуся доктором экономических наук, заведующим кафедрой оценки и управления собственностью НИ ТГУ, директором ООО «Бюро оценки «ТОККО», оценщиком I категории, членом Экспертного Совета РОО, сертифицированным РОО специалистом по оценке недвижимости, имеющему стаж экспертной оценочной работы с 1994 года, в связи с поручением провести товароведческую экспертизу по гражданскому делу №2-35/2020 согласно определению Кировского районного суда от 21.01.2020 г., разъяснены права и обязанности, предусмотренные ст.85 ГПК РФ.

Я предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

Эксперт _____ Д.М. Хлопцов/
«28» января 2020 г.



Заврею,
Копия верна
[Handwritten signature]

Мне, эксперту ООО «Бюро оценки «ТОККО» Коколовой Ксении Евгеньевне, имеющей базовое высшее образование (Строительный факультет, Томский государственный архитектурно-строительный университет, инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»), специалисту по оценке ООО «Бюро оценки «ТОККО», имеющей стаж работы в оценочной компании с 2011 г., в связи с поручением провести товароведческую экспертизу по гражданскому делу №2-35/2020 согласно определению Кировского районного суда от 21.01.2020 г., разъяснены права и обязанности, предусмотренные ст.85 ГПК РФ.

Я предупреждена об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

Эксперт _____ К.Е. Коколова/
«28» января 2020 г.



Заврею,
Копия верна
[Handwritten signature]



2. Вводная часть

Время (период) проведения экспертизы

«28» января 2020 г. – «06» марта 2020 г.

Место проведения экспертизы

г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, д.10

Дата проведения осмотра объекта исследования

«03» февраля 2020 г.

Основания проведения экспертизы

Определение Кировского районного суда г. Томска (судья Я.В. Желтковская) от 21.01.2020 г.; Письмо № 2-35/2020 от 24.01.2020 г.
Письмо №2-35/2020 от 10.02.2020 г. (приложения: разрешение на выполнение строительно-монтажных работ №51; справка от 02.04.2001 №30; соглашение о разделе долей и окончании строительства жилого дома от 15.09.2003 г.; расчет облагаемой платой площади ОО «Фактор», произведенного ООО «Геокарт» от 17.01.2002 г.; заключение специалистов №06/2013).

Вопрос, поставленный перед экспертом:

Какова рыночная стоимость объекта незавершенного строительства по адресу: г. Томск, ул. Косарева, 6, кадастровый номер 70:21:02:00025:230, на момент проведения исследования?

Материалы дела и иные документы, представленные эксперту для проведения экспертизы

1. Определение Кировского районного суда г. Томска (судья Я.В. Желтковская) от 21.01.2020 г.;
2. Письмо № 35/2020 от 24.01.2020 г.;
3. Гражданское дело № 2-35/2020 (новый № 2-212/2020), 5 томов.
4. Письмо №2-35/2020 от 10.02.2020 г. (приложения: разрешение на выполнение строительно-монтажных работ №51; справка от 02.04.2001 №30; соглашение о разделе долей и окончании строительства жилого дома от 15.09.2003 г.; расчет облагаемой платой площади ОО «Фактор», произведенного ООО «Геокарт» от 17.01.2002 г.; заключение специалистов №06/2013).
5. Письмо №2-35/2020 от 19.02.2020 г. (приложение: Технический паспорт по состоянию на 21.03.2001 г.)

Ответы эксперта

Для ответа на поставленный вопрос специалисты, допущенные к даче экспертных заключений, в соответствии с Определением Кировского районного суда г. Томска от 21.01.2020 г., провели анализ предоставленных для проведения экспертизы документов.

Изучение Определения суда и иных документов позволило установить, что для ответа на поставленный вопрос эксперту необходимо определить рыночную стоимость объекта незавершенного строительства, со степенью готовности 25%, строительным объемом 14552 м куб., расположенного по адресу: г. Томск, ул. Косарева, д. 6.

В рамках проводимой экспертизы под установлением (определением) рыночной



стоимости экспертом понимается оценка рыночной стоимости. Проведение оценки на территории РФ регламентируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки. Заключение, подготовленное в результате проведения экспертизы, не является отчетом об оценке. Тем не менее, заключение включает в себя процесс определения рыночной стоимости объекта недвижимости (т.е., по своей сути, оценку), поэтому эксперт при проведении экспертизы и подготовке настоящего Заключения использовал общепринятую терминологию, подходы и методы оценки: экспертом-оценщиком, согласно ФЗ №135 от 29.07.98 г., было составлено описание оцениваемого объекта, произведен расчет его стоимости по всем возможным подходам оценки для ответа на поставленный судом вопрос. Далее по тексту эксперт использует понятия «оценка рыночной стоимости» («оценка») и «экспертиза по определению рыночной стоимости» («экспертиза»), подразумевая под ними процесс установления и обоснования рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости. По результатам экспертизы подготовлено настоящее Заключение. Заключение содержит приложения; приложения являются составной частью Заключения.

Дата составления Заключения: 06 марта 2020 г.



3. Исследовательская часть

В разделе приводятся данные о проведенной экспертизе – содержание и результаты исследований с указанием примененных методов.

3.1 Вид определяемой стоимости, основные термины и понятия

В настоящем заключении определению подлежит **рыночная стоимость** (далее по тексту – оценка рыночной стоимости).

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:

- 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.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – 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 условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для



создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

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

3.2 Основные этапы и объем процесса исследования

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж аналогичных объектов и их сравнительный анализ, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Получение документов, проведение осмотра

На этом этапе были получены материалы дела, определение суда, проведен выезд на объект оценки, его осмотр и фотографирование.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования оцениваемого объекта.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости



недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. В зависимости от характеристик и особенностей объекта оценки, а также обеспеченности достоверной информацией анализируется применимость каждого из подходов в рамках конкретной оценки. В соответствии с действующими стандартами, оценщик должен применить все подходы к оценке либо обосновать отказ от использования какого-либо из них.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки и подготовка заключения об установленной стоимости

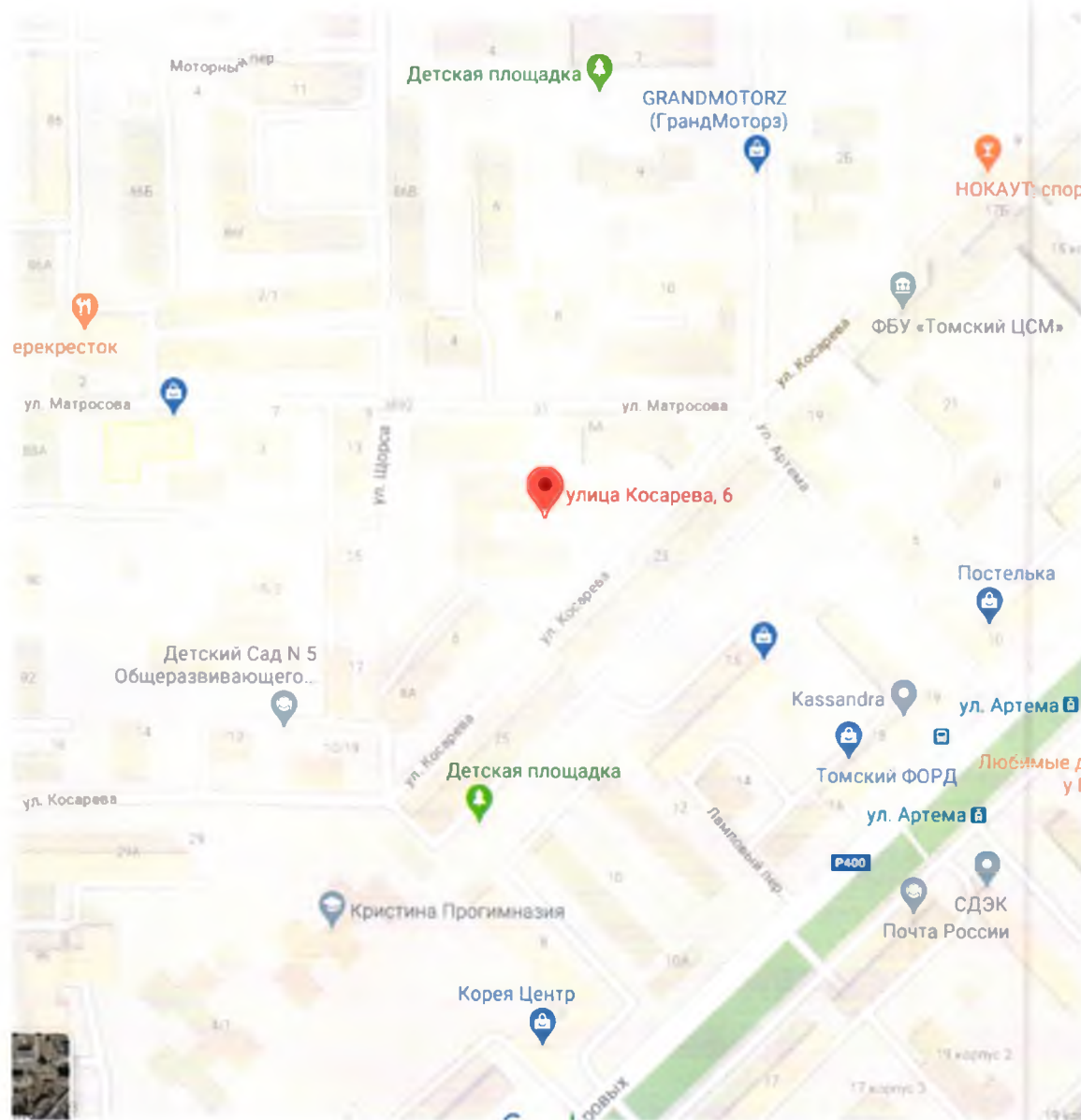
На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного заключения. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.



4. Описание объекта оценки

Описание объекта оценки состоит из характеристики непосредственно объекта (количественное и качественное описание объекта незавершенного строительства), а также его местоположения и ближайшего окружения.

4.1 Местоположение объекта незавершенного строительства на карте города Томска¹



4.2 Характеристика местоположения объекта оценки

4.2.1 Характеристика местоположения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение	Томская область, г. Томск, ул. Косарева, д. 6
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер	70:21:0200025:230

¹ По данным сайта: <https://www.google.com/maps>



<i>Транспортная доступность</i>	Продолжительность дороги от центральной части города (пл. Ленина) до объекта при езде на легковом автомобиле составляет около 15-20 минут, при использовании общественного транспорта – около 25-30 минут езды до ближайшей остановки.
<i>Обеспеченность общественным транспортом</i>	Хорошая: ближайшие остановки общественного транспорта располагаются на расстоянии 300 м от рассматриваемого объекта по ул. Елизаровых
<i>Объекты социальной инфраструктуры</i>	Детские сады, школы, поликлиники, отделение банка, аптеки, почтовое отделение, супермаркеты и прочие объекты торгово-административного назначения
<i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры</i>	Район с хорошим уровнем развития инфраструктуры
<i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i>	-
<i>Состояние прилегающей территории</i>	Удовлетворительное
<i>Существенная дополнительная информация</i>	Местоположение объекта оценки на карте города приведено в настоящем заключении

4.2.2 Общая характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика показателя²
<i>Тип здания</i>	Объект незавершенного строительства (недостроенный многоквартирный жилой дом)
<i>Год постройки</i>	Строительство объекта не завершено
<i>Материал наружных стен</i>	Кирпич
<i>Материал перекрытий</i>	Ж/б плиты
<i>Состояние здания</i>	Состояние бетонных частей фундамента – удовлетворительное Состояние кирпичной части фундамента – аварийное Состояние кирпичных стен – аварийное
<i>Процент готовности строения</i>	25%
<i>Строительный объем строения</i>	14552 м куб.
<i>Количество этажей в здании</i>	Предполагалось строительство 4-х, 9-ти этажного жилого дома с двухэтажными цокольными и подвальными помещениями, встроенными гаражами в цокольном этаже

По данным эксперта, строительство объекта начато в 1967 году. Изначально планировалось построить гостиницу, но стройка была заморожена. Затем, в 1990-х годах, продолжили строительство объекта уже в качестве многоквартирного дома, однако так и не достроили.³

Согласно осмотра выявлено, что полностью сооружен фундамент строения, частично построены наружные стены, внутренние перегородки и перекрытия. Кровля и иные конструкции отсутствуют. На момент осмотра строительные работы заморожены, не ведутся несколько лет.

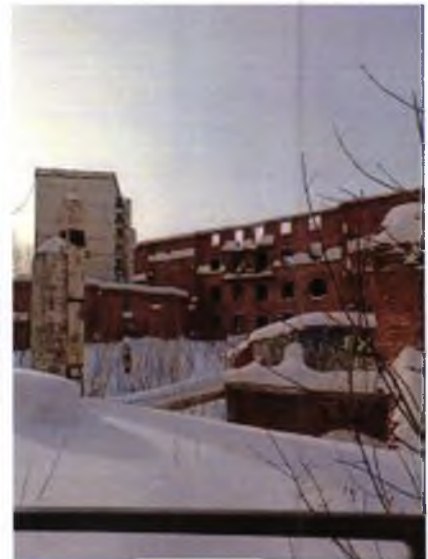
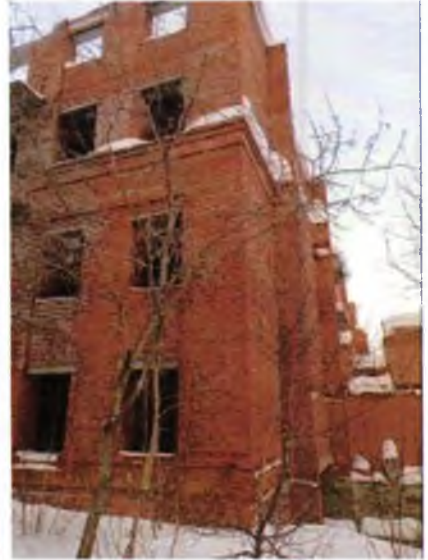
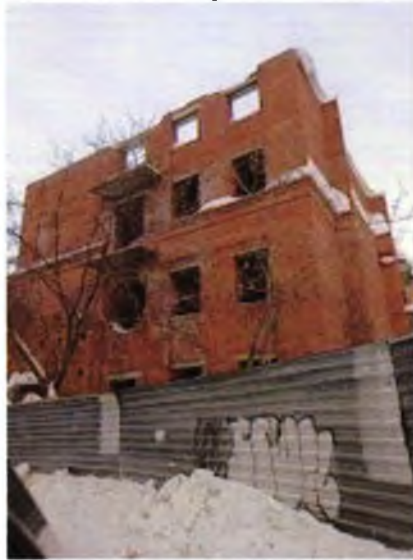
² Описание произведено согласно данным материалов дела №2-35/2020, а также по дополнительно предоставленным судом документам.

³ По данным сети Internet, данным материалов дела и предоставленным документам.



4.3 Фотографии объекта оценки

Внешний вид объекта, прилегающая территория





5. Описание процесса оценки в части применения подходов и методов оценки

5.1 Описание процесса оценки объекта

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

- затратный – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа;
- сравнительный – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три методологических подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в экспертном заключении, так же как и нецелесообразность применения какого-либо подхода.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных с помощью разных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщик произвел расчеты по всем возможным с точки зрения теории и практики оценочной деятельности подходам оценки.

В процессе проведения оценки эксперт использовал следующие источники информации:

- Непосредственное изучение объекта оценки;
- Собственные исследования (осмотр района расположения объекта, сбор информации общего характера о регионе – экономико-географическое положение, данные о действующих ставках и тарифах на различные виды услуг, необходимые для расчета ряда показателей при применении подходов и методов оценки);
- Специализированные средства массовой информации (Рынок недвижимости г. Томска)
- Интернет-сайты www.ana.tomsk.ru, www.laguna.tomsk.ru, www.tdsk.tomsk.ru и др.
- Электронные информационные системы недвижимости - Информационный центр недвижимости "Орис" (тел.306-307, 51-77-20, oris-info.ru; г. Томск, пер. 1905 года, 18), www.tomsk.ru09.ru; <https://tomsk.cian.ru/>; <https://www.avito.ru/tomsk>.

Ссылка на конкретные источники информации по каждому из использованных аналогов содержится в расчетных таблицах настоящего Заключения. Соответственно, оценщик не прикладывает к отчету копий источников информации, использованных в процессе оценки, если таковыми являются периодические печатные СМИ, и представляет распечатки со страниц Internet и электронных баз данных, если они использовались в процессе оценки.

5.2 Оценка рыночной стоимости объекта и анализ результатов

В рамках подготовки Заключения эксперт произвел определение рыночной стоимости объекта с использованием сравнительного подхода. В настоящем разделе представлены пояснения к проведенным расчетам, а также обоснование отказа от использования



сравнительного и доходного подходов.

На основании статьи 14 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Оценщик имеет право применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. На основании статьи №11 Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (Приказ МЭР РФ № 297 от 20.05.2015 г.) Оценщик при проведении оценки использует сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Эксперт пришел к выводу, что использование сравнительного и доходного подхода является некорректным. Поэтому Эксперты приняли решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

На этапе сбора информации экспертам не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости. Кроме того, при проведении анализа рынка не найдено ни одного предложения на продажу подобных объектов. Для подобных объектов не существует адекватного рынка.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования сравнительного подхода, эксперты приняли решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования. Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости имущества на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы в период владения, а также доход от продажи после окончания срока владения.

К оценке отдельных видов имущества применить доходный подход невозможно, т.к. доход либо создается всем имущественным комплексом (предприятием), всеми его активами, либо данное имущество не предназначено для получения доходов в период владения. Оцениваемый объект, не может приносить доход, т.к. его никак не возможно использовать – это объект незавершенного строительства.

Как следствие всего вышеприведенного, экспертами было принято решение не использовать при оценке рыночной стоимости объекта оценки методику доходного подхода как недостаточно обоснованную в данном случае.

Определение рыночной стоимости затратным подходом

В основе расчётов лежит понятие стоимости воспроизводства (замещения), под которой понимаются сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объектов оценки.

Оценка стоимости воспроизводства/замещения зданий и сооружений в зависимости от наличия исходной информации осуществлялась с применением метода удельных показателей.



Метод удельных показателей основан на расчете удельных показателей затрат по аналогичным объектам. В основе расчётов лежит понятие стоимости замещения, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося функциональным аналогом объекта оценки, воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям.

Расчет стоимости замещения проводился с использованием справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства (УПВС), утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства, а также расчетно-информационных материалов ИЦС Ко-ИНВЕСТ, 108/2019. В соответствии с «Общей частью к сборникам УПВС», в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Полная восстановительная стоимость объекта недвижимости рассчитана по формуле:

$$\text{ПВС} = \text{С1} \times \text{V} \times \text{К1} \times \text{К2} \times \text{К3} \times \text{К4} \times \text{К5}, \text{ где:}$$

ПВС – полная стоимость замещения (воспроизводства) оцениваемого объекта;

С1 - стоимость 1 куб. метра аналога в ценах 1969 г. (базовая) – по сборнику УПВС,

V - строительный объем оцениваемого объекта, куб.м.,

К1 - коэффициент перехода к ценам 1984 г. с учетом территориального коэффициента;

К2 - коэффициент перехода к текущим ценам (на момент оценки);

К3 - коэффициент, учитывающий НДС в размере 20%;

К4 – коэффициент непроизводственных работ и затрат, в т.ч. местных налогов;

К5 - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (инвестора).

Стоимость строительства 1 куб. м. на дату оценки определяется в соответствии с данными сборников УПВС, путем пересчета сметной стоимости строительства 1 куб. м. аналога из условий базового 1969г. в условия, действующие на дату оценки, с использованием соответствующих коэффициентов.

Томская область относится к 1 климатическому району и 2-му территориальному поясу. Согласно Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» коэффициент пересчета цен 1969 года в цены 1984 года для аналогичных объектов составляет 1,17. С учетом территориального коэффициента для Томской области общий коэффициент перевода цен 1969-1984гг. (**К1**) составляет 1,2.

Полученная стоимость пересчитана на момент оценки с цен 1984 г. по индексам удорожания стоимости строительства, был выбран коэффициент перевода цен СМР на дату исследования согласно данным сборника ИЦС Ко-ИНВЕСТ 108/2019. Индекс цен на СМР = 129,081.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках УПВС типовых объектов в качестве аналога рассматриваются:

	Жилые здания девятиэтажные кирпичные, с подвалом
№ сборника	28
№ таблицы	35
Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.	29,2

*в предоставленном техническом паспорте на жилой дом исчисление стоимости строения производится по табл. 55 (Жилые здания с *малометражными* квартирами/Жилые здания девятиэтажные кирпичные, с подвалами и с техническими подпольями). По мнению эксперта в данном случае стоит применять данные табл. 35 (Жилые здания с *полнометражными* квартирами/Жилые здания девятиэтажные кирпичные, с подвалом).



К3 - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость, составляющий 20%;

К4 – коэффициент учитывающий непроизводственные работы и затраты. Как правило, это расходы сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству, обычно включают в себя:

- ✓ Оплата услуг проектно-сметных организаций.
- ✓ Маркетинговые, рекламные, страховые затраты.
- ✓ Текущие расходы в период между окончанием строительства и продажей объекта.
- ✓ Прочие затраты
- ✓ Налоги.

В данном случае, эксперт принимает в расчет потенциально возможные расходы. По имеющимся аналитическим данным, средний уровень таких затрат составляет около 7-20 % от стоимости объекта, эксперт в расчетах принимает минимально возможное значение ($K7=1,07$).

Прибыль инвестора подразумевает норму прибыли предпринимателя на вложенный в строительство капитал. Данная величина всегда закладывается в продажную цену объекта недвижимости. Доход на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. В данном случае, определяя норму дохода на капитал для инвестора, эксперты исходили из принципа альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывающий средства в недвижимость, также несет множество дополнительных рисков. В условиях финансово-экономического кризиса, снижается объем инвестиций в строительные проекты. Потенциальные инвесторы готовы пойти на уменьшение величины прибыли до ставки альтернативного дохода, например доходности по государственным ценным бумагам, принимаемой в практике оценки безрисковой ставки при построении ставки дисконтирования. В связи с этим в качестве прибыли предпринимателя принимается применяется значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) на дату оценки составляющая, 6,37% (http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).

Таблица 35

Территориальные пояса	Объем зданий в куб. м до			
	60000		более 60000	
	Внутренняя отделка			
	простая	повышенная	простая	повышенная
	а	б	в	г
1	27.5	29.4	28.8	30.5
2	29.2	31.2	30.5	32.3
3	30.8	33	32.3	34.2
4	32.5	34.8	34	36
5	34.4	36.8	36	38.2
6	55	58.8	57.6	61.1
7	67.4	72.1	70.6	74.8
8	71.5	76.5	74.9	79.4
9	77	82.4	80.6	85.4
10	86.9	93	91	96.5



Примечание. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

	а	б	в	г
Горячее водоснабжение с ваннами	2.4	2.3	2.2	2.1
Газоснабжение	1.2	1.1	1.6	1.4
Мусоропровод	0.1	0.1	0.1	0.1
Телевидение	0.2	0.2	0.1	0.1
Лифты	2.2	2	4.5	4.2
Радио	0.1	0.1	0.1	0.1
Телефон	0.3	0.3	0.2	0.2

Таким образом, восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания принимается равной (с учетом отсутствия газоснабжения, мусоропровода, а также с учетом степени готовности 25%): $29,2 * (1 - 0,012 - 0,001) * 1,08 * 0,95 * 0,25 = 7,39$ руб./м куб.

Затратный подход		
Сборник УПВС (№ сборника, № таблицы)		28/35
Восст. стоим. 1 м ³ в 1969г.		7,39
Восст. стоим. объекта в 1969г. руб.		107 575
Восст. стоим. в ценах 1984 г. (K=1,2*1,07). руб.		138 126
Индекс цен на СМР на дату оценки, ед.		129,081
Восст. стоим. в ценах на дату оценки, руб.		17 829 421
Восст. стоим. с учетом НДС, руб.	20%	21 395 306
Восст. стоим. с учетом непроизв. затрат (7%)		22 892 977
Прибыль инвестора, %		6,37
Восстановительная стоимость (по сборнику УПВС), руб.		24 351 000

После расчета полной стоимости замещения (воспроизводства) объекта необходимо учесть величину общего накопленного износа объекта.

Износ — это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, различают три типа износа: физический, функциональный, износ внешнего воздействия.

Физический износ — это потеря стоимости за счет воздействия естественных факторов на объект в процессе его эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Расчет износа объекта. Оценка физического износа произведена на основе проведенного визуального осмотра и данных технических документов. Согласно данным предоставленного Заключения специалистов № 06-2013 физический износ стен объекта незавершенного строительства составляет 70%, состояние кирпичных стен здания признается аварийным, объем кирпичной кладки, подлежащей разборке, составляет 1348 м куб. При этом (согласно Заключению специалистов № 06-2013) трещин и разрушений на бетонной части фундамента не обнаружено. По данным, полученным при осмотре объекта оценки, а также по данным, полученным из материалов дела, эксперт приходит к выводу, что физический износ фундаментной части здания составляет 21% (согласно ВСН 53-86(р), табл. 5).



Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия трещин до 1,5 мм	0-20	Затирка трещин
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены	21-40	Затирка трещин, устранение повреждений отделочного слоя цоколя
Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания. Искривление и значительная осадка отдельных участков стен. Развитие осадок не наблюдается	Ширина раскрытия трещин до 10 мм. Неравномерная осадка с прогибом стен и более 0,01 от длины стены	41-60	Усиление фундаментов и стен
Развитие сквозных трещин в стенах здания, разрушение цоколя, развитие деформаций фундаментов	-	61-80	-

В связи с неравномерным физическим износом разных конструктивных элементов, далее эксперты приняли решение раздельно рассчитать стоимость фундамента и стоимость стен и перегородок (в т.ч. перекрытия).

Функционального и внешнего видов износа в рассматриваемом объекте не выявлено. Ниже представлена таблица удельного веса конструктивных элементов здания:

Таблица 35А

№ п.п.	Конструкции	а
1	Фундаменты	18
2	Стены и перегородки	21
3	Перекрытия	15
4	Крыши	1
5	Полы	6
6	Проемы	8
7	Отделочные работы	8
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	14
9	Прочие работы	6
	Итого	100

Степень готовности объекта незавершенного строительства 25%, при этом сооружен фундамент и частично сооружены стены, перегородки и перекрытия. Согласно сборнику УПВС фундаменту отводится 18% в стоимости строительства (материалы и работы).

Стоимость замещения ОНС со степенью готовности 25% (без начисления износа) составляет 24 351 000 (Двадцать четыре миллиона триста пятьдесят одна тысяча) рублей.

Отсюда, стоимость фундамента составит $24\,351\,000 * 18\% / 25\% = 17\,532\,720$ рублей (без учета физического износа). При учете накопленного физ.износа фундамента его стоимость составит: $17\,532\,720 * (1-0,21) = 13\,850\,849$ (тринадцать миллионов восемьсот пятьдесят тысяч восемьсот сорок девять) рублей (с учетом физического износа).

В случае начисления максимального (70%) износа на весь объект, его стоимость составит 7 311 300 (семь миллионов триста одиннадцать тысяч триста) рублей. Однако, эксперт считает это **некорректным** ввиду фактически различного физического износа конструкций. В заключении специалистов № 06/2013 неоднократно указывается, что «трещин, разрушений на бетонной части фундаментов не обнаружено». Также указывается, что произошло «разрушение кирпичной кладки выше уровня бетонной части фундамента». В связи с тем, что объект не достроен (планировалось строительство девятиэтажного дома, а построено буквально от одного до четырех этажей), на фундамент все годы оказывалась значительно меньшая нагрузка, чем та, на которую изначально рассчитан фундамент (с учетом планируемой этажности).



В связи с тем, что кирпичные стены недостроенного жилого дома находятся в аварийном состоянии, имеют износ не менее 70%, что требует их разборки (по данным Заключения специалистов № 06/2013), их стоимость может быть определена только с применением Строительных норм СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе».

По данным строительных норм (СН 436-72) норма выхода возвратных строительных материалов от разборки зданий при их сносе составляет 0,83%. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.

Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы. Для определения стоимости возвратных материалов эксперты произвели расчет восстановительной стоимости строения на эту дату проведения экспертизы (согласно методике, описанной выше) и рассчитали выход возвратных строительных материалов согласно данным строительных норм (СН 436-72).

Величина восстановительной стоимости, приходящаяся на стены, перегородки и перекрытия составляет: $24\,351\,000 - 17\,532\,720 = 6\,818\,280$ (шесть миллионов восемьсот восемнадцать тысяч двести восемьдесят) рублей.

Следовательно, выход возвратных материалов от разборки кирпичной части здания составит $6\,818\,280 * 0,0083 = 56\,592$ (пятьдесят шесть тысяч пятьсот девяносто два) рубля.

Анализ рыночных значений по разборке, сносу части объекта незавершенного строительства, а также дальнейшей продаже лома битого кирпича, блоков и перекрытий подтвердил выявленный ориентир стоимости.

Общая стоимость объекта составит $13\,850\,849 + 56\,592 = 13\,907\,441$ рубль.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определённая с применением затратного подхода, по состоянию на дату оценки (03.02.2020 г.) составляет: 13 907 441 (Тринадцать миллионов девятьсот семь тысяч четыреста сорок один) рубль.



6. Заключительная часть

В соответствии с Определением Кировского районного суда г. Томска (судья Я.В. Желтковская) от 21.01.2020 г. была проведена экспертиза предоставленных на исследование материалов по делу №2-35/20120.

Материалы дела и иные документы, представленные эксперту для проведения экспертизы:

1. Определение Кировского районного суда г. Томска (судья Я.В. Желтковская) от 21.01.2020 г.;
2. Письмо № 35/2020 от 24.01.2020 г.;
3. Гражданское дело № 2-35/2020 (новый № 2-212/2020), 5 томов.
4. Письмо №2-35/2020 от 10.02.2020 г. (приложения: разрешение на выполнение строительно-монтажных работ №51; справка от 02.04.2001 №30; соглашение о разделе долей и окончании строительства жилого дома от 15.09.2003 г.; расчет облагаемой платой площади ОО «Фактор», произведенного ООО «Геокарт» от 17.01.2002 г.; заключение специалистов №06/2013).
5. Письмо №2-35/2020 от 19.02.2020 г. (приложение: Технический паспорт по состоянию на 21.03.2001 г.)

Вопрос, поставленный перед экспертом

Какова рыночная стоимость объекта незавершенного строительства по адресу: г. Томск, ул. Косарева, 6, кадастровый номер 70:21:02:00025:230, на момент проведения исследования?

Согласно проведенной судебной экспертизе, эксперт может дать следующий ответ:

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства по адресу: г. Томск, ул. Косарева, 6, кадастровый номер 70:21:02:00025:230, на момент проведения исследования составляет **13 907 441 (Тринадцать миллионов девятьсот семь тысяч четыреста сорок один) рубль.**

Эксперт _____ /Д.М. Хлопцов/

Эксперт _____ /К.Е. Коколова/



*заверено.
Копия верна*



Приложение 1. Сведения о фирме и квалификации сотрудников

ООО «Бюро оценки «ТОККО» образовано сотрудниками ООО «Томская консультационная компания» (ТОККО) с целью выделения и развития направления оценки собственности. Основными видами деятельности предприятия, зарегистрированными в его Уставе, являются оказание услуг по оценке и техническому описанию имущества. С 1994 сотрудники фирмы осуществляют оценку для следующих основных целей: купля-продажа, внесение в уставный капитал, судопроизводство, анализ наиболее эффективного использования, планирование градостроительных решений, аренда, залог, эмиссия ценных бумаг, банкротство, исполнительное производство, переоценка ОФ, определение ущерба.

Оценка объектов экспертами и подготовка заключений производится в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ и федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 - утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №№254, 255, 256, ФСО №7 - утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611. При проведении работ оценщики следуют Своду стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005). ООО «Бюро оценки «ТОККО» в соответствии с действующим законодательством заключило трудовой договор с двумя оценщиками – членами СРО для права осуществления оценочной деятельности по всем направлениям оценки. Оценщики Исполнителя являются членами профессиональной саморегулируемой организации оценщиков - общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков (РОО)», объединяющей специалистов в области оценочной деятельности из всех регионов России. Адрес места нахождения данной организации – 107078, Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, тел./факс: (495) 267-4602, 267-5610, 267-2667.

Ответственность юридического лица ООО «Бюро оценки «ТОККО» застрахована в АО «АльфаСтрахование»; полис №7391R/776/000327/9 от 24.06.2019 г.; лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности эксперта-оценщик Хлопцова Дмитрия Михайловича застрахована в ООО «СК «Согласие»; полис № 2028062-0505045/19 ОО выд. 28 мая 2019 г.; лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; гражданская ответственность профессиональной деятельности Головиной Юлии Анатольевны застрахована в АО «Согласие»; полис №2028062-055183/19 ОО выд. 28 мая 2019 г.; лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; гражданская ответственность профессиональной деятельности Соколовой Дины Евгеньевны застрахована в ОАО «АльфаСтрахование»; полис № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-008873 от 07.09.2018 г.; лимит ответственности 300 000 (Триста тысяч) рублей.

Общий штат предприятия составляет 21 человек, в том числе 12 оценщиков, 2 юриста, 3 аудитора, 4 специалиста в области риэлтерской деятельности. На предприятии практически постоянно проходят практику и стажировку студенты ВУЗов Томска, специалисты молодых оценочных фирм. Все сотрудники фирмы имеют высшее базовое экономическое, юридическое или инженерно-строительное образование, 8 человек – высшее специальное образование в сфере оценочной деятельности. Директор компании – Хлопцов Дмитрий Михайлович, имеет степень доктора экономических наук, является доцентом Томского государственного университета и ведущим лектором в области экономики недвижимости, оценки бизнеса и объектов интеллектуальной собственности, имеет более 50 научных публикаций. Хлопцов Д.М. является Председателем Правления Томского регионального отделения Российского общества оценщиков, одной из ведущих саморегулируемых организаций России. Все сотрудники компании регулярно проходят повышение квалификации и стажировку не только в ВУЗах и ведущих предприятиях России, но и за рубежом.

За продолжительное (с 1994 года) время работы, экспертами были проведены работы по оценке различных объектов бизнеса, движимого и недвижимого имущества в пищевой, кондитерской, машиностроительной, химической и иных отраслях промышленности, предприятиях угледобывающего, нефтегазодобывающего и перерабатывающего секторов. Наиболее представительными проектами компании являются участие в формировании ценовых карт земель г. Красноярск, г. Северск, г. Томск; оценка имущества Томского нефтехимического комбината, переоценка основных средств Сибирского химического комбината, оценка акций нескольких крупных региональных банков, нефтедобывающих компаний, недвижимости Томского научного центра СО РАН, имущества холдинга «КДВ», крупного свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская аграрная группа», имущества нескольких золотодобывающих предприятий Иркутской области и республики Бурятия, птицеводческих комплексов Инской, Яшкинской птицефабрик, объектов интеллектуальной собственности. Высокий профессионализм специалистов и качество подготовленных отчетов позволило ООО «Бюро оценки «ТОККО» получить аккредитацию практически при всех кредитных институтах России (в т.ч. Сбербанк, Газпромбанк, Внешторгбанк, Росбанк, МБРР, банк Уралсиб и многих др.), органах государственной власти, при Агентстве ипотечного жилищного кредитования и его региональных агентах. Фирма аккредитована при Российском обществе оценщиков, является членом НП «Партнерство РОО», НП «Кадестр Сибири». Неоднократно оценщики компании являлись экспертами Арбитражных судов в спорных областях оценки. На протяжении нескольких лет согласно рейтинга агентства «Uni-pravex» ООО «Бюро оценки «ТОККО» занимает ведущее место среди крупнейших оценочных компаний России.

Бюро оценки «ТОККО» располагается в офисных помещениях, являющихся частной собственностью компании и учредителей, имеет более 20 современных компьютеров с лицензионным профессиональным программным обеспечением, объединенных в локальную сеть с возможностью выхода в Internet с любого рабочего места; несколько копируемых, факсимильных аппаратов, сканеров; более 10 цифровых фотоаппаратов, позволяющих качественно запечатлеть объекты оценки. Отчеты компании печатаются на цветных лазерных принтерах с высокой разрешимостью печати. В распоряжении оценщиков фирмы несколько легковых автомобилей, позволяющих при необходимости самостоятельно произвести выезд на осмотр объектов оценки в пределах Сибирского Федерального Округа. ООО «Бюро оценки «ТОККО» имеет собственный сайт – www.tokko.tomsk.ru, отражающий широкий спектр необходимой для заказчиков информации, в том числе ценовую политику предприятия.

Юридический адрес фирмы	Офис фирмы расположен по адресу	E-mail:
г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, д.10.	г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, д.10. тел. (3822) 51-08-22	mail@tokko.tomsk.ru





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Хлопцов Дмитрий Михайлович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6917 № 777814, выдан 21.09.2017г.

Отделом УФМС России по Томской области в Советском районе гор.
Томска

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«09» июля 2007г., регистрационный № 000023

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

Выдано «06» октября 2017 года.

Президент

С.А. Табакова



0024481 *

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2028062-0505045/19 ОО

«28» мая 2019 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2028062-0505045/19 ОО от «03» июня 2019 г. (далее – Договор страхования) с **Хлопцовым Дмитрием Михайловичем** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

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

2. Страховой случай.

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

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

2.4. При наступлении страхового случая возмещаются:

2.4.1. реальный ущерб;

2.4.2. судебные расходы.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «06» июня 2019 года до 24 часов 00 минут «05» июня 2020 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

ОРИГИНАЛ



Страховщик
Директор ГРО ООО «СК» «Согласие»

Песоцкий П.С.
Ф.И.О

Доверенность № 1619/Д от 25.06.2018г.

24

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001058-1

« 01 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

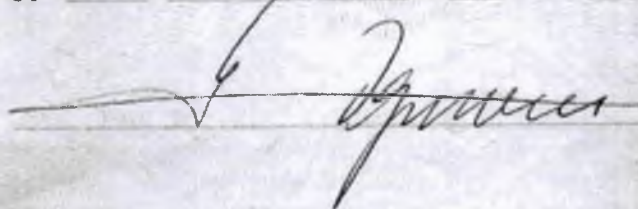
выдан

Хлопцову Дмитрию Михайловичу

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

от « 01 » декабря 2017 г. № 29

Директор



А.С. Бункин

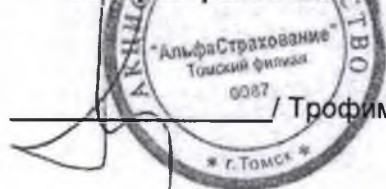
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 01 » декабря 20 20 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7391R/776/000327/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком – АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7391R/776/000327/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь:	ООО «Бюро оценки ТОККО» Местонахождение: 634001, г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, 10 ИНН 7017029272
Объект страхования:	не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
Страховой случай:	события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
Оценочная деятельность:	деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
Страховая сумма:	по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей
Лимит ответственности:	по одному страховому случаю не устанавливается.
Франшиза:	не устанавливается.
Территория страхования:	Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с «01» июля 2019 г. и действует до «30» июня 2020 г. включительно. По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

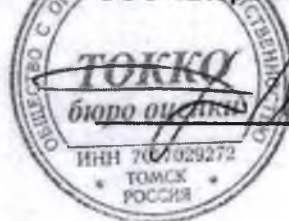
Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/ Трофимова Л.А. /

Страхователь:

ООО «Бюро оценки ТОККО»



/ Лопцов Д.М. /

Место и дата выдачи полиса:
г. Томск



СЕРТИФИКАТ



участника интегрированного рейтинга
Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компании

«ЮНИПРАВЭКС»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
Томская область, г. Томск

ООО «Бюро оценки «ТОККО»

под руководством директора
Хлопцова Дмитрия Михайловича,
доктора экономических наук,

является участником тридцать четвертого рейтингового цикла федерального интегрированного рейтинга ведущих оценочных организаций и групп, по итогам 2019 г.

подтвержден наивысший рейтинговый индекс

A+++ 1+++ 1+++ [%]

ООО «Бюро оценки «ТОККО» - динамично развивающаяся организация, лидирующая на рынке оценочных услуг в Сибирском федеральном округе, неоднократно награждена «Золотым сертификатом» в рейтинговых номинациях: «Оценка» (UNI(Oa)) и «Консалтинг» (UNI(Kon)), представляет собой современный высокоэффективный многопрофильный универсальный инновационно-активный интеллектуальный творческий клиентоориентированный российский бренд. Бренд-обязательный слоган: «Успешно занимаемся оценкой недвижимости с 1994 года!»

Благодаря гармоничному сочетанию научного подхода и практической деятельности, руководителям ООО «Бюро оценки «ТОККО» удалось сформировать привлекательный имидж компании посредством капитализации внутренних и внешних ресурсных факторов.

Постоянными клиентами являются более 2000 предприятий и организаций различных форм собственности Томской, Новосибирской, Кемеровской областей Красноярского и Алтайского краев, а также ближнего и дальнего зарубежья. Организация имеет большой опыт совместной работы с предприятиями крупного и малого бизнеса различных отраслей промышленности и сельского хозяйства. В результате сотрудничества в области оценки имущества предприятия получают ряд положительных результатов, а именно: формируют реальную стоимость активов, повышение эффективности их использования, улучшение показателей хозяйственной деятельности и др.

Опытные, успешные и ответственные специалисты стремятся совершенствовать качество предоставляемых услуг и развивать их широкий спектр (оценка всех видов собственности, предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества; консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления), активно участвует в реализации проектов различного уровня, в т.ч. в области корпоративной социальной ответственности, а также социально-значимых программ в масштабах Российской Федерации.

Имеет исключительный корпоративный ресурс, 16-летний опыт успешной работы, высокие темпы развития, признание профессионального сообщества, доверие и признательность своих клиентов, наивысшее конкурентное преимущество, привлекательный положительный корпоративный имидж, максимально высокий коэффициент деловой активности, что было достигнуто усилиями профессионального кадрового состава и наличием стабильной клиентской базы.

Характеризуется на рынке деловых услуг как успешная, перспективная, финансово-устойчивая, динамично развивающаяся организация, стабильно входящая с 2004 г. в состав рейтингового индекса UNI(Oa)) крупнейших оценочных организаций и групп России.

Безупречная деловая репутация опытного, надежного и предсказуемого партнера подтверждена многочисленными рекомендациями, положительными отзывами и благодарственными письмами клиентов, почетными грамотами, дипломами, свидетельствами и сертификатами.

Главным конкурентным и интеллектуальным преимуществом является комплекс лучших деловых качеств, а именно: большой опыт, независимость, профессионализм, ответственность, отчеты по оценке принимаются практически всеми кредитно-финансовыми организациями региона. Основные эксперты по оценке являются лекторами лекций по оценочной деятельности в Томском государственном университете, имеют научную степень и ведут научную работу в области оценки и эффективности использования имущества. Гармоничное сочетание научного подхода и практической деятельности. Современная мощная материально-техническая база и программное обеспечение.

Активно, грамотно и умело использует информационные технологии, ключевые конкурентные преимущества (официальный Интернет-сайт <http://tokko.tomsk.ru> - информативность, наличие научно-практических статей, обзоров рынка, цен на услуги, простота навигации и доступность в использовании, стильный и современный дизайн, периодичность обновления хорошо структурированной клиентоориентированной информации).

Высокими точками роста являются: оценка для целей МСФО при сотрудничестве с международными аудиторскими фирмами, оценка объектов интеллектуальной собственности. Регулярно и активно участвует и побеждает в конкурсах/тендерах различного уровня, проводимых ведущими российскими компаниями и кредитными организациями.

Качественный состав устойчивой и обширной клиентской базы в истекшем рейтинговом периоде насчитывал около 1000 заказчиков из ведущих отраслей экономики, приоритетными направлениями для которых являлись следующие виды услуг: оценка при кредитовании под залог имущества, оценка в целях инвестирования, оценка объектов интеллектуальной собственности.

Являясь постоянным и активным участником всех рейтинговых циклов, в данном рейтинговом периоде подтверждает свой наивысший рейтинговый индекс, характеризующий стабильно приоритетное положение в конкурентной среде.

В.В.Милин

Генеральный директор
Экспертно-аналитической
и информационно-рейтинговой
компании «ЮНИПРАВЭКС»
ООО «ЮНИПРАВЭКС»
ИНН 770219357
www.unipravex.ru

Виктор Алексеевич



Пронумеровано и
прошито, скреплено
печатью 16 страниц

