

ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит»



Отчет № 1107/22

об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, принадлежащего ООО «ГЕРМЕС» (ОГРН 1157746059965, ИНН 7702375250, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Ключева, 46.

Москва, 2022



Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторско-оценочная компания

«ЭйДи-Аудит»

115582, г.Москва, ул.Домодедовская 24, к.1, кв 462. Тел: 8 (926) 145-55-50 E-mail: info@daaudit.ru

Конкурсному управляющему
ООО «ГЕРМЕС»
Семенов П.В.

Уважаемый Павел Владимирович!

Согласно Договору № 2906/22 от 22.06.2022 г. ООО АК «ЭйДи-Аудит» оказало услугу по определению рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, принадлежащего ООО «ГЕРМЕС», (ОГРН 1157746059965, ИНН 7702375250, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Ключева, 46.

Оценка объекта произведена по состоянию на 29.06.2022 г., отчет составлен 11.07.2022г.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

125 075 833 руб.

(Сто двадцать пять миллионов семьдесят пять тысяч восемьсот тридцать три) руб. без НДС

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Генеральный директор
ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Хириев А.Т.

Оглавление

1. Аннотация	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	6
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.4. Термины и определения	8
1.5. Перечень применяемых нормативных документов и иных использованных данных с указанием источников их получения	11
1.6. Заявление о соответствии	12
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	13
1.8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	16
2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
2.1. Собственник	17
2.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	17
2.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки и влияющих на его стоимость	17
2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки	19
2.5. Фотографии объектов оценки	19
2.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки	20
3. Анализ рынка	24
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого имущества	24
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	25
3.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов	29
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	33
3.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	36
3.6. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	37
3.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами коммерческой недвижимости Томской области	40
3.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	40
4. Расчет стоимости недвижимого имущества	43
4.1. Расчет рыночной стоимости объектов незавершенного строительства	43
4.2. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов	45
4.3. Расчет рыночной стоимости улучшений затратным подходом	46
5. Согласование результатов оценки	56
6. Вывод итоговой стоимости объекта оценки	57

Приложение №1. Информация, используемая при расчете рыночной стоимости объектов оценки	58
Приложение №2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	59
Приложение №3. Документы, подтверждающие правомочность Оценщика.	66

1. Аннотация

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	Незавершенное строительство «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание по ул. Клюева, 46 в г. Томске» по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Клюева, 46, принадлежащее ООО «Гермес» (ОГРН 1157746059965)
Балансовая стоимость объектов оценки, руб.	Нет данных (стоимость приобретения по Договору купли-продажи – 39 000 000 руб. на 31.10.2016г.)
Цель проведения оценки (Вид определяемой стоимости):	Целью настоящей работы является определение оценка рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации объекта незавершенного строительства в процессе торгов
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости):	29.06.2022 г.
Дата составления и порядковый номер отчета:	Отчет №1107/22 от 11 июля 2022г.
Срок проведения оценки:	Настоящая оценка проводилась в период с 29.06.2022 по 11.07.2022г. Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев с даты составления отчета.
Собственник объекта оценки и их реквизиты:	ООО «ГЕРМЕС»
Заказчик оценки и его реквизиты:	ООО «ГЕРМЕС» Место нахождения: 127644, г. Москва, ул. Лобненская, дом 21, этаж 4 помещение I комната 1К, ОГРН: 1157746059965, Дата присвоения ОГРН: 28.01.2015, ИНН: 7702375250, КПП: 771301001, Конкурсный управляющий: Семенов Павел Владимирович
Основание для проведения оценки:	Договор №2906/22 от 29.06.2022 г., заключенный между Заказчиком и Исполнителем

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п./п.	Адрес	Площадь, кв.м. (проектная)	% готовности	Результаты расчетов рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках используемых подходов, руб. без НДС		
				Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
1	Незавершенное строительство «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание по ул. Клюева, 46 в г. Томске» по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Клюева, 46, принадлежащее ООО «Гермес» (ОГРН 1157746059965)	12003,5	29,00%	Не использовался	279 662 580	Не использовался

Итоговая величина стоимости объекта оценки

рыночная стоимость недвижимого имущества ООО «ГЕРМЕС» - объекта незавершенного строительства «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание по ул. Клюева, 46 в г. Томске» по адресу: Российская Федерация, Томская

область, г. Томск, ул. Клюева, 46, принадлежащее ООО «Гермес» (ОГРН 1157746059965) по состоянию на 29.06.2022 года составила:

125 075 833 руб.

(Сто двадцать пять миллионов семьдесят пять тысяч восемьсот тридцать три) руб. без НДС.

1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объекты оценки	Незавершенное строительство «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание по ул. Клюева, 46 в г. Томске» по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Клюева, 46, принадлежащее ООО «Гермес» (ОГРН 1157746059965)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Незавершенное строительство «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание по ул. Клюева, 46 в г. Томске» по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Клюева, 46, принадлежащее ООО «Гермес» (ОГРН 1157746059965)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка ЕГРН от 13.07.2021г. № КУВИ-002/2021-86993517 • Фрагмент проектной организации строительства 35/П-15-ПОС
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности.
Ограничения (обременения), в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Нет
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Текущее использование объекта оценки	Не используется
Цель оценки	Целью настоящей работы является определение оценка рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации объекта незавершенного строительства в процессе торгов
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. 2. Результаты оценки действительны в течение 6 мес. с даты составления отчета об оценке 3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет об оценке может быть использован Заказчиком только для определенных целей, указанных в задании на оценку; • Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий и ограничений. • Исполнитель не проводит специальную экспертизу оцениваемого объекта. • Количественные показатели объекта оценки определяются на основании предоставленной Заказчиком документации. • Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской)

	<p>проверки.</p> <ul style="list-style-type: none"> Рыночная стоимость имеет вероятностный характер в силу различных факторов, а проводимые Оценщиками расчеты в связи с этим имеют погрешности. Тем не менее итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Дата оценки	29.06.2022 г.
Дата отчета	11.07.2022 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставлены Заказчиком на бумажных носителях в виде надлежащим образом заверенных копий в день заключения договора об оценке.
Возможные границы интервала	Определение границ интервалов не предусмотрено
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Срок проведения оценки	10 дней с момента получения всей необходимой информации

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике оценки	<p>ООО «ГЕРМЕС» Место нахождения: 127644, г. Москва, ул. Лобненская, дом 21, этаж 4 помещение I комната 1К, ОГРН: 1157746059965, Дата присвоения ОГРН: 28.01.2015, ИНН: 7702375250, КПП: 771301001, Конкурсный управляющий: Семенов Павел Владимирович</p>
Сведения об Исполнителе оценки	<p>ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» Местонахождение: 115582, г.Москва, ул.Домодедовская 24, к.1, кв 462. ИНН: 7717656310, КПП: 772401001 ОГРН: 1097746456158, дата присвоения ОГРН: 18.08.2009 г. Расчетный счет: №41802810895000007002, в ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7744001497, КПП 775001001</p>
Сведения об оценщиках	<p>Гаджимурадова Зумурат Мугажировна Адрес регистрации: 367032, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Громова, 66 Местонахождение: 119361, г.Москва, Мичуринский проспект, д.80, комната XX, каб.3 Телефон 8 (928) 676-78-79 ИНН 050501143097 СНИЛС 137-730-925 74 Электронная почта: zumrud-fenics@yandex.ru Членство в СРО: Действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация</p>

	<p>оценщиков», регистрационный № 000743 от 05 сентября 2007.</p> <p>Реквизиты СРО: ИНН 7706598106, ОГРН 1057748848002, местонахождение: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж, телефон/факс: +7 (495) 604-41-70, E-mail: info@smao.ru.</p> <p>Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гаджимурадова Зумурат Мугажировна) № 7100 3711345, выданный ПАО СК "Росгосстрах". Период страхования с 20.07.2021 по 19.07.2022. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: номер 024928-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: номер 024929-2 по направлению "Оценка движимого имущества", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024</p> <p>Номер и дата выдачи диплома: Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №415335 от 06.04.2007 г., выданный Ставропольским государственным университетом по направлению «Оценка собственности» специализация «Оценка собственности предприятия (бизнеса)»</p> <p>Стаж в оценочной деятельности: с 2006 года</p> <p>Трудовой договор №0304/18, заключенный между ООО АК «ЭйДи-Аудит» и Гаджимурадовой З.М. от 03.04.2018г.</p>
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор	ООО АК «ЭйДи-Аудит» (более подробно см. «Сведения об Исполнителе оценки»)
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	Прочие организации и специалисты в подготовке данного Отчета участия не принимали

1.4. Термины и определения

Активы — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

Амортизация — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов.

Арендопригодная площадь – площадь объекта оценки пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

База оценки имущества — вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Примечание. База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная,

ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Здания — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки 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. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

Кадастровая стоимость - это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Корректировка представляет собой операцию (математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Ликвидационная стоимость - это 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 продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

Объект недвижимости (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Основные средства — это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально– вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги.

Отчет об оценке имущества — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Рыночная стоимость - это *наиболее вероятная цена*, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как соотношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

Улучшения – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

1.5. Перечень применяемых нормативных документов и иных использованных данных с указанием источников их получения

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

При составлении всех аналитических обзоров, содержащихся в настоящем отчете, были использованы данные Internet, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиками использовалась информация, полученная от Заказчика, рыночная информация, а также специализированные информационно-справочные издания.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком, приведен в Приложении к Отчету.

В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки рассматривались информационно-аналитические данные Internet в частности:

- Центральный Банк России (ЦБР) <http://www.cbr.ru/>;
- Министерство экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru>;

Другие источники:

- www.cian.ru
- <https://domodedovo.cian.ru>
- <https://realty.yandex.ru>

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает следующее.

Вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные, получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволила в полной мере реализовать методы сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки. Оценщик отказался применения затратного и доходного подходов.

1.6. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет оценщики (далее - Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика 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.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.

- Мы полностью полагались на информацию, представленную клиентом, в частности касаемо правоустанавливающего статуса и описания объектов. Проверка технического состояния оцениваемых помещений нами не проводилась. Мы не проводили никаких замеров и полностью опирались на сведения о площади помещений, указанные в материалах, представленных нам клиентом. Мы исходили из того, что такие сведения являются верными. В случае если представленная информация является некорректной и не соответствует действительности, это существенным образом может повлиять на точность представленных результатов.
- Мы подтверждаем отсутствие конфликта интересов при осуществлении нами оценки.
- Рыночная стоимость предполагает типичные и существующие на рынке оцениваемого имущества сроки экспозиции и условия продажи.
- Рыночная стоимость не предполагает, что имущество продается «вынужденно» и в укороченный срок экспозиции.

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений;
 - подготовку письменного Отчета об оценке.
2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
 - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета, примененные Оценщиком способы выполнения работ,

анализов и исследований, идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности, проверить выполненные расчеты.

4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.
5. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объекта.
6. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Допущения и ограничения к проведению оценки

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако

Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчета.
2. При расчетах общей стоимости объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости и имеющие значение в процессе её формирования.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление отчета об оценке.

2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. Собственник

Объектом оценки являются Недвижимое имущество - незавершенное строительство «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание по ул. Ключева, 46 в г. Томске» по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Ключева, 46, принадлежащее ООО «Гермес» (ОГРН 1157746059965).

Имущественные права на объект(ы) оценки принадлежат:

- права собственности на недвижимое имущество принадлежит ООО «ГЕРМЕС».

Место нахождения объекта(ов) оценки: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Ключева, 46.

Место нахождения и реквизиты собственника оцениваемых объектов:

ООО «ГЕРМЕС»

Место нахождения: 127644, г. Москва, ул. Лобненская, дом 21, этаж 4 помещение I комната 1К,

ОГРН: 1157746059965, Дата присвоения ОГРН: 28.01.2015, ИНН: 7702375250, КПП: 771301001,

Конкурсный управляющий: Семенов Павел Владимирович

Суммарная балансовая (первоначальная) стоимость объектов, принадлежащих ООО «ГЕРМЕС», которые представлены к оценке – нет данных.

2.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Выписка ЕГРН от 13.07.2021г. № КУВИ-002/2021-86993517
- Фрагмент проектной организации строительства 35/П-15-ПОС

Копии, вышеуказанных документов приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

2.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки и влияющих на его стоимость

В соответствии с заданием на оценку необходимо оценить движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ГЕРМЕС».

Перечень представленных к оценке объектов и их основные характеристики приведены ниже в таблице.

Наименование	Этажность	Высота этажа	Площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Степень готовности объектов, %	Конструктивные элементы
Многофункциональное деловое и обслуживающее здание по ул. Ключева, 46 в г. Томске»	4	Нет данных	12003,5	50521,7	29	Фундамент - свайные. Каркас здания - железобетонный. Материал наружных стен – 1-го этажа – монолитные железобетонные, 2-4 – фасадные системы. Кровля – плоская совмещенная/эксплуатируемая по монолитному железобетонному перекрытию, Инженерное оборудование – горячее и холодное водоснабжение, водяное отопление, канализация, силовые электрические сети.

Степень готовности

В соответствии с Выпиской ЕГРН от 13.07.2021г. № КУВИ-002/2021-86993517 определена степень готовности объектов строительства – 29%.

2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объекты не используются по функциональному назначению.

2.5. Фотографии объектов оценки





2.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Объекты оценки – объекты незавершенного строительства, принадлежащие ООО «ГЕРМЕС» расположены в Томской области, г. Томск, ул. Ключева, 46.

Томск — город в России, административный центр одноимённых области и района, расположенный на востоке Западной Сибири на берегу реки Томи.

Старейший в Сибири крупный образовательный, научный и инновационный центр: 9 вузов, 15 НИИ, особая экономическая зона технико-внедренческого типа и 6 бизнес-инкубаторов. Является членом Ассоциации сибирских и дальневосточных городов и ассоциации «Сеть главных городов Азии».

Город богат памятниками деревянной и каменной архитектуры XVIII—XX веков.

В городе проживает 570 776 человека (2022), в городском округе город Томск — 589 701 человека (2021). Томск, его город-спутник Северск и пригороды формируют Томскую городскую агломерацию с населением около 786 тысяч человек (2019).

Томск основан в 1604 году на реке Томи в составе Тобольского разряда; с 1629 года — центральный город Томского разряда. Гидроним «Томь» исследователи XVIII века выводили из кетского *томь*, *том* — «река». При этом некоторые лингвисты считают, что это слово в кетском языке является родовым обозначением реки, а другие — что это слово было именем собственным и имело особое значение. По оценке А. П. Дульзона, слово «том» указывает на реку с тёмной водой. Некоторые современные авторы отрицают терминологическое значение этого слова и допускают образование *том* из кетского *тума* — «тёмный, чёрный» или трактуют *том* как тюрко-монгольское «большой, главный»

В рамках административно-территориального устройства области, Томск является городом областного подчинения, районам которого подчинены 7 сельских населённых пунктов в рамках муниципального устройства он образует муниципальное образование **Город Томск** со статусом городского округа, в состав которого входит 8 населённых пунктов (1 город и 7 сельских населённых пункта).

Томск административно разделён на 4 района в городе (внутригородских района).

№	Район	Площадь, км²	Население, чел. (2021)	Код ОКАТО
1	Кировский		↘138 480 ^[6]	69 401 363

2	Ленинский		▼132 658 ^[6]	69 401 368
3	Октябрьский		▼181 284 ^[6]	69 401 370
4	Советский		▼116 086 ^[6]	69 401 372

Районы города включают исторически сформировавшиеся микрорайоны и места, например микрорайон Академгородок в Советском районе Томска.

До 2004 года в состав города Томска входил «анклав» Аэропорт, который ныне относится к Мирненскому сельскому поселению Томского района.

Томск расположен на границе Западно-Сибирской равнины и отрогов Кузнецкого Алатау на правом берегу реки Томи, в 50 км от места её впадения в Обь. Город расположен на краю таёжной природной зоны: к северу простираются труднопроходимые леса и болота, к югу — чередуются широколиственные и смешанные леса и лесостепи. Расстояние до Москвы — 3,5 тыс. км.

В 12 км к северу от Томска расположен закрытый город Северск, в советские времена называвшийся «Томск-7» или, в неформальной речи, «почтовый», «пятый почтовый».

Площадь города — 294,6 км². Улица Льва Толстого в Томске проходит вдоль 85-го меридиана восточной долготы.

Рельеф в городе неровный. Сам Томск расположен на юго-востоке Западно-Сибирской равнины. В Томске выделяют следующие элементы речной долины: пойму, террасы и междуречье водораздела Томь — Малая Киргизка и Томь — Ушайка.

В Томске в сфере строительства, промышленности и энергетики, в добывающих отраслях действуют более 300 инновационных предприятий, из которых 200 относятся к категории инновационно активных, также в сфере IT-бизнеса занимается более 200 компаний (Элекард, Компания MC-Trade, группа компаний «Рубиус», «Студия Т», «Синтез Интеллектуальных Систем», «UserStory», «Zoom», ООО «Сибирские информационные системы», ООО «ИТ-Томск», «ТомскСофт», ООО «Томская Электронная Школа», Новинтех, Лаборатория Интервеб, ООО «Битворкс», UNIGINE Corp. и др.). В валовом региональном продукте их доля превышает 13,5 %. Ежегодно прирост стартапов и малых предприятий составляет 10-15 %. Их развитие обусловлено созданием в городе научно-образовательных комплексов на базе университетов. Также в городе находится штаб-квартира КДВ групп, компания входит в рейтинг 200 крупнейших частных компаний России Forbes 2016.

Финансовый рынок Томска представлен федеральными банками, в числе которых Сбербанк с 42 отделениями, ВТБ с 6 отделениями, Газпромбанк с 5 отделением и др. В городе зарегистрирован один региональный банк Томскпромстройбанк с главным отделением по адресу г. Томск, проспект Фрунзе, 90 и более 100 представительств банков других регионов.

Промышленность.

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

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

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

Машиностроительные предприятия — НПЦ «Полус», ПО «Контур», «Томский подшипник» (закрыт в 2010 году), «Манотомь» (манометровый завод), «Сибэлектромотор», «Томский инструмент», «Томский электротехнический завод», «Томский электромеханический завод», «Томский электроламповый завод», «Томский завод электроприводов», ЭлеСи, «Микран», научно-производственное предприятие «Томская Электронная Компания».

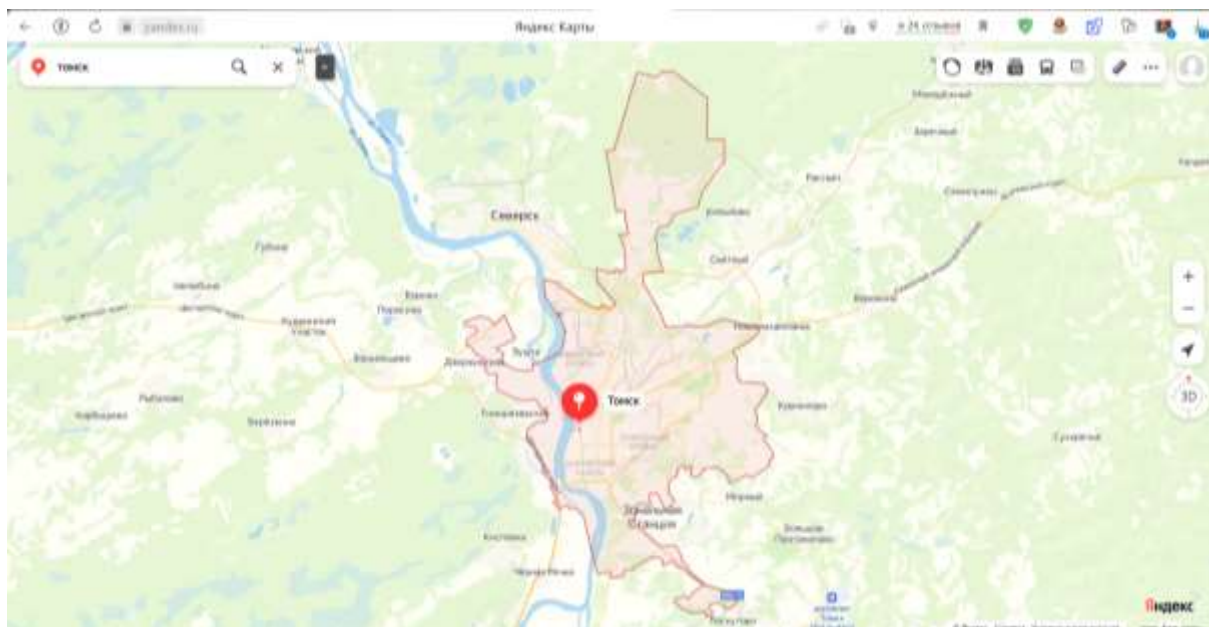
Производством строительных материалов и строительством занимаются такие предприятия, как «Комфорт-Т», «Томский домостроительный комбинат», «Томская промышленно-строительная компания» и др.

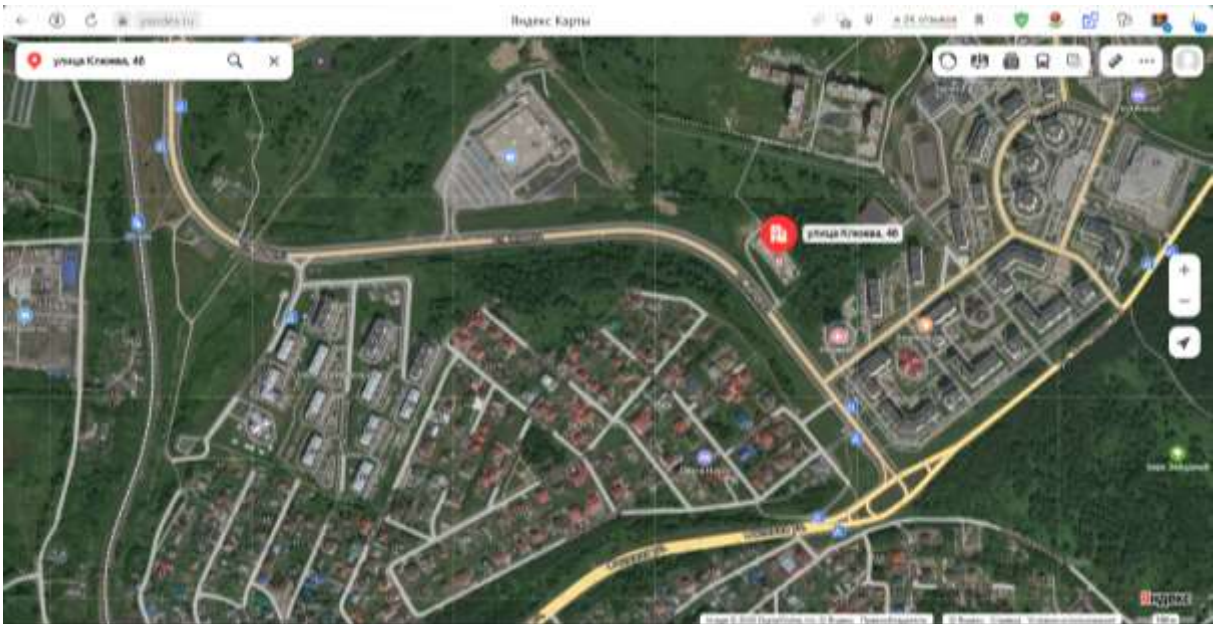
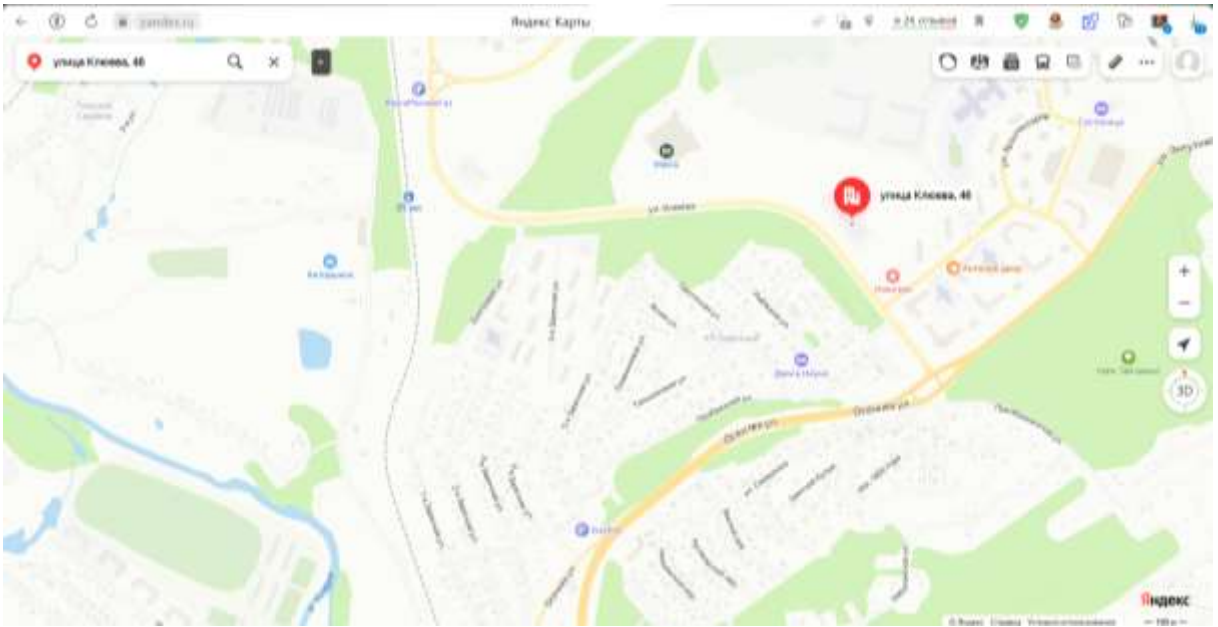
Производство медицинской техники — НПО «НИКОР».

Также на территории города расположены спичечная фабрика «Сибирь», «Сибкабель», «Томсккабель», «Томский завод резиновой обуви», «Сибирская карандашная фабрика» (закрыта в начале 2020 года).

8 ноября 2012 года «Томсккабель» подписал соглашение с томской мэрией и Агентством развития города о строительстве медеплавильного завода. Под создание нового промышленного парка будет выделено 105 га рядом с северной площадкой томской ОЭЗ

Карта Томска





3. Анализ рынка

Согласно требованиям, п. 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», представленный далее в Отчете анализ рынка объекта оценки содержит:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.
- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого имущества

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов. Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

Рыночные факторы

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране.

К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
 - политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;
- Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;

- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Анализ социально-экономические факторов разделен на Российскую Федерацию и региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в следующих разделах настоящего Отчета

3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной

¹ Источник информации: economy.gov.ru

экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния

и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата (вторая оценка):

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

(в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		1 кв. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	+3,5
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+12,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-1,2

		2021г.	Янв-апрель 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+3,9
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+2,3
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,6
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+58,0
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+11,0
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+1,6
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+2,6
13.	трубопроводного	+7,4	+0,5
14.	автомобильного	+5,0	+2,9
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+0,1
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+9,
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,6
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+15,0
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+3,1
21.	Ключевая ставка с 14.06.2022г., %	+8,5	9,5
22.	Инфляция (годовая) на конец май 2022 года (г/г)	+8,7	17,1

(в текущих ценах)

		2021/2020,	2022/2021,
		%	%
23.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-март 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+31,8
24.	Кредиторская задолженность организаций на 01.04.22	+18,8	+28,9
25.	просроченная	5,0 % от кредиторской задолж.	-5,5
26.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.04.22	+19,5	+20,4
27.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.04.22	+5,5	+3,5
28.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.04.22	+15,0	+16,8
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.04.22	+23,9	+21,0
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,2
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
32.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-февраль		
	- доходы		+30,0
33.	- расходы	+10,8	+12,0

34.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+2547,4
35.	Международные резервы (ЗВР), на 03.06.22г. 591,3 млрд. долл. США	+8,3	-2,3
36.	Фонд национального благосостояния, на 01.05.22г. 154,95 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-16,7
37.	Государственный внешний долг, на 01.04.22г. 57,1 млрд. долл. США	+5,3	+0,8

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и

политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы). Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

- *Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.06.2022 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.*
- <https://statielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C.pdf>

3.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

Спрос и предложение на жилую недвижимость формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на три группы.

Первая группа (на региональном уровне) - уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Сюда относятся следующие 4 группы факторов:

1. Социальные:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- стиль и уровень жизни

2. Экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП (обычно около 1-3%).

Состояние российской экономики сильно зависит от экспорта продукции топливно-энергетического комплекса. Один процент населения занятого в нефтяной и газовой промышленности приносит четвертую часть ВВП. Таким образом, существующий на данный момент уровень мировых цен на нефть становится одним из макроэкономических факторов, который, способствуя экономическому росту в стране, опосредовано влияет на рынок недвижимости. Если же цена на нефть сильно упадет до того, как экономика России станет более диверсифицированной, то платежеспособный спрос сильно снизится, что окажет понижающее влияние на цены.

Одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к американской валюте приводит к образованию зависимости цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России.

3. Физические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;
- сейсмические факторы.

4. Политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;

- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Правительственное регулирование заключается в издании нормативных актов формирующих правовое поле для рынка недвижимости.

Вторая группа (на местном уровне) - уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Сюда относятся следующие факторы:

1. Местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

2. Условия продаж:

3. Особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

4. Условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

Третья группа (непосредственное окружение) - уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

К третьей группе относятся следующие факторы:

1. Физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт,

2. Архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др. финансово-эксплуатационные:
- эксплуатационные расходы;
- стоимость строительства.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Таблица - Ценообразующие факторы для недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшений	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки	Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Рынок нежилых зданий и помещений (коммерческой недвижимости) подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по функциональному назначению объектов: офисные, торговые, производственно-складские. На рынке нежилых помещений также четко выделяются две составляющие - рынок первичных и вторичных объектов. Преобладающим является рынок вторичных объектов, хотя в некоторых сегментах предложение первичных объектов недвижимости в последнее время существенно увеличилось. В целом на рынке нежилых помещений более распространена такая форма сделок, как аренда.

Основные ценообразующие факторы на рынке продажи:

- Условия финансирования
- Условия продажи
- Дата продажи
- Торг
- Местоположение
- Фактор масштаба
- Этаж расположения
- Наличие отдельного входа
- Техническое состояние
- Прочие факторы

3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. для определения стоимости недвижимости, Оценщик исследует рынок

в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Для проведения грамотного и корректного анализа рынка, к которому относится объект оценки, необходимо определить к какому сегменту рынка относится данный объект оценки, а так же иметь представление о типе структуры рынка недвижимости, видах и типах объектов представленных на рынке, а так же участниках и факторах воздействующих на ценообразование.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Именно от структуры рынка, количества и размеров компаний - игроков, видов продукции и услуг, простотой доступа на рынок, прозрачностью рынка, а так же от того, как взаимодействуют между собой участники рынка, зависит способность собственника недвижимого имущества влиять на формирование цен и их уровень.

Для начала рассмотрим традиционную классификацию рынка недвижимости в зависимости от назначения того или иного объекта недвижимости (сегменты рынка).

Сегментация (сегментирование) – это процесс деления рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето).

Под сегментацией так же понимается деление рынка на однородные сектора (сегменты), имеющие сходные характеристики, как субъектов, так и объектов.

Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией, и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от типа объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

- По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.
- По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).
- По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

2. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

3. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Вывод:

Согласно предоставленной Заказчиком документации, проведенному визуальному осмотру, функциональному назначению, текущему использованию оцениваемого объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе:

- функциональное назначение объекта – «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание по ул. Ключева, 46 в г. Томске»;
- степень готовности к эксплуатации – незавершенное строительством здание;
- текущее использование – не эксплуатируется;
- отраслевая принадлежность – коммерческая недвижимость.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка коммерческой недвижимости г. Томск.

3.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость собственности.

При определении рыночной стоимости в классическом понимании независимо производится анализ наилучшего использования участка земли, как свободного, и наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями, т.е. конкретного объекта недвижимости.

Оно должно быть:

- Физически возможным
- Законодательно разрешенным
- Экономически оправданным
- Приносить максимальную прибыль

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Так как земельный участок застроен, то проведем анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;

- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о состоянии объектов оценки:

1. состояние оцениваемого нежилого помещения можно охарактеризовать как «без отделки», не пригодное к эксплуатации;

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования Незавершенного строительством здания «Многофункциональное деловое и обслуживающее здание по ул. Ключева, 46 в г. Томске» по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Ключева, 46, принадлежащее ООО «Гермес» (ОГРН 1157746059965) является использование – под многофункциональное здание.

3.6 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Согласно п. 22 ФСО № 7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

В части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемых в расчете, соответствуют результатам этого анализа. Результаты проведенного анализа рынка представлены ниже.

Данные, содержащиеся в объявлениях о предложении к продаже объектов-аналогов, проверены оценщиком лично в период их публикации, по телефонам, указанным в тексте первоисточников. При этом явно неуказанные в тексте объявления характеристики, такие, как разрешенное использование, местоположение в границах населенного пункта (центр или окраина), возможность подведения коммуникаций и т.п., уточнены по результатам переговоров с продавцами.

Около 30% собственников в I квартале 2022 года сняли объявления о продаже коммерческой недвижимости в Томске – отдавать даром и без того дешевые "квадраты" они не готовы, и куда вложить деньги – неясно; рынок коммерческой недвижимости замер минимум до октября.²

По данным на апрель 2022 года, на продажу в Томске было выставлено 878 объектов коммерческой недвижимости, их общая площадь составила свыше 360 тысяч "квадратов", сумма ожидаемой выручки – 11,2 миллиарда рублей. 47% объявлений –

² <https://www.riatomsk.ru/article/20220708/hlopcov-kommercheskaya-nedvizhimostj-tomsk/>

это торговые площади, что объясняется постковидной тенденцией снижения посещаемости торговых центров. Меньше всего (23%) томские бизнесмены продают складские помещения, что также связано с развитием онлайн-покупок.

В 2022 году цифра объявлений о продаже коммерческой недвижимости в Томске снизилась. Никто ничего не покупает и не продает, 30% собственников сняли объявления – они не знают, куда вложить те деньги, которые получают. Купить доллар или евро – зачем? Купить лекарства впрок и ими спекулировать – тоже слишком рискованно. Поехать за границу и что-то купить – это вообще сейчас полный абсурд.

За последние 10 лет в Томске цены на коммерческую недвижимость – офисы, производственно-складские помещения и торговые залы – почти не изменилась. Средняя цена на офисы в 2022 году составила 41 004 рубля за "квадрат" (42 126 рублей в 2010 году), на производственно-складские – 15 тысяч за квадратный метр (14 тысяч – в 2010-м), на торговые – 56 тысяч за "квадрат" (50 тысяч – в 2010 году).

"Это значит, что те, кто вложился тогда, потеряли очень существенно. Собственники сегодня более прижимисты и сидят на паузе, цены не выросли за 10 лет, а если продавать, то надо снизить цену на 30%, а это получается до уровня 1999 года, а зачем? И что ты с этими копейками будешь делать? Сдать в аренду дешево – тоже никому не нужно", – сказал эксперт.

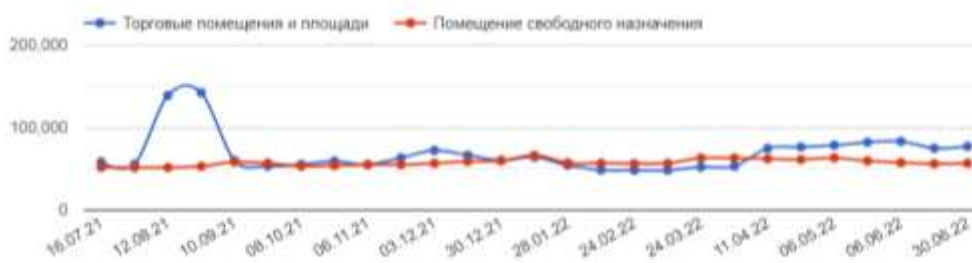
К стагнации рынка коммерческой недвижимости в Томске привело отсутствие серьезных инвестиций в строительство таких объектов. После того как в 2008 году банки в регионах потеряли самостоятельность, получить кредиты на стройку в центральных офисах в Москве стало сложнее, строить перестали, только покупают и продают. За последние годы в Томске местными предпринимателями не построено практически ни одного значимого крупного проекта в области коммерческой недвижимости.

Что касается аренды коммерческих помещений в Томске, то тут тоже без особых изменений и перспектив. В апреле 2022 года собственники сдавали в аренду 811 объектов, это 160 тысяч квадратов, то есть в два раза меньше по площади, чем на продажу. Средний ценник на аренду офисов в 2022 году составляет 479 рублей за квадрат (411 – в 2010 году), на производственно-складские помещения – 185 рублей (134 – в 2010 году) и на торговые – 671 рубль (531 – в 2010 году).

Если говорить об офисах, то они в Томске не пустеют. Если это связывать с последним уходом иностранных компаний из России, то в этом плане Томск никогда не был Меккой иностранных арендаторов, иностранных собственников и бизнесменов. Поэтому уход иностранных компаний из РФ сильно сказывается только в столице.

Цена продажи коммерческой недвижимости в Томске

Индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Томске по данным сайта Restate представлен ниже на графике и таблице .



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.06.2022)
Торговые помещения и площади (м ²)	77 188 руб.	+ 18 838 руб. За м ²	3 294 300 ... 200 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	56 799 руб.	+ 4 958 руб. За м ²	1 484 390 ... 140 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
30 июня 2022	77185.73	+2.9%	56799	+1.13%
17 июня 2022	74948.1	-11.07%	56157.8	-2.64%
06 июня 2022	83244.8	+1.25%	57638	-3.37%
20 мая 2022	82204.7	+4.45%	59577.63	-6.15%
06 мая 2022	78547.9	+2.65%	63239.9	+3.22%
21 апреля 2022	76468.5	+2.16%	61206.3	-1.65%
11 апреля 2022	74818	+29.08%	62213.2	-1.54%
29 марта 2022	53058.9	+1.68%	63172.2	+0.06%
24 марта 2022	52166.74	+7.42%	63137.04	+10.31%
10 марта 2022	48294	+0.2%	56630.11	+0.48%
24 февраля 2022	48196	-1.06%	56359.47	-0.66%
11 февраля 2022	48707.28	-11.56%	56734.12	-1.05%
28 января 2022	54338.4	-17.93%	57328.2	-15.78%
14 января 2022	64081.71	+5.88%	66375.7	+9.85%
30 декабря 2021	60313.2	-10.24%	59838.1	+1.54%
19 декабря 2021	66488.38	-8.81%	58916.96	+3.78%
03 декабря 2021	72345.7	+12.46%	56691.5	+2.9%
19 ноября 2021	63330.6	+12.93%	55048	-0.15%
06 ноября 2021	55139.5	-7.35%	55130.7	+2.17%

Даты	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
22 октября 2021	59190.57	+6.37%	53936.53	+1.36%
08 октября 2021	55419.72	+3.71%	53205.14	-6.81%
26 сентября 2021	53362.4	-12.75%	56829.9	-2.55%
10 сентября 2021	60168.4	-136.34%	58276.6	+8.93%
28 августа 2021	142200.6	+2.31%	53071	+2.81%
12 августа 2021	138912.53	+59.99%	51579.6	+0.25%
31 июля 2021	55578.1	-4.98%	51450.9	-0.76%
16 июля 2021	58347.3		51840.6	

3.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами коммерческой недвижимости Томской области³

В процессе поиска по данным портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>) были заданы следующие критерии поиска (элементы сравнения):

- Местоположение недвижимости: Томская область, г.Томск;
- Период выборки 01.01.2022 г. по 29.06.2022 г.;
- Тип сделок: договор купли-продажи (реализация права собственности);
- Категория/назначение: коммерческая недвижимость, объекты незавершенного строительства.

Поскольку за анализируемый период на сайте Росреестра не отображаются данные, а иных официальных источников с информацией о фактических сделках нет, то рассматривались цены предложений по данным сайтов о реализации недвижимого имущества (ЦИАН, Яндекс Недвижимость, Авито и др), но, однако, в открытых источниках информации Оценщику не удалось найти информацию о продаже незавершенных объектов недвижимости, схожих с оцениваемыми.

3.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Средняя цена продаж предложения недвижимости коммерческого назначения, расположенных в г. Томск в период – 56,799 тыс.руб./кв.м.

³ Источник информации: портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://portal.rosreestr.ru/wps/portal>

Анализ цен отражает имеющиеся предложения на рынке объектов недвижимости, но необходимо учитывать основные ценообразующие факторы, на основании которых формируется окончательная стоимость: юридический статус, площадь объекта, скидка на торг, наличие коммуникаций, местоположение в пределах города.

Так же важной характеристикой рынка недвижимости является степень его активности. Под активностью понимается количество сделок на рынке. Т.е. в случае, если сделки совершаются в значительном объеме, позволяющем с высокой степенью вероятности понимать стоимость продаваемого имущества, рынок следует признавать активным (продавцы понимают стоимость своего товара, они выставляют цену близкую к реальной стоимости и значит не готовы к существенному торгу при продаже). В случае же, если количество сделок на рынке не является значительным, а стоимость на продаваемый товар в высокой степени прогнозируемой, рынок следует признать не активным (при таком положении продавец, не зная точной стоимости своего товара, выставляет за него цену «с запасом», для возможности ее снижения в ходе торгов в целях достижения справедливой стоимости).

В целом, рынок коммерческой недвижимости г. Томск является в высокой степени развитым. Величина скидки на торг для объектов недвижимости коммерческого назначения (продажа) находится в диапазоне 6% - 11%⁴. Величина скидки на торг для объектов недвижимости коммерческого назначения (аренда) находится в диапазоне 5% - 8%. Это характеризует рынок продаж недвижимости на уровне –активного рынка

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных

Проведя анализ коммерческой недвижимости г. Томск, можно сделать следующие выводы:

- Проведенное исследование показывает неоднородность и неравномерность развития различных сегментов рынка коммерческой недвижимости. В своем большинстве рынок в настоящее время представлен достаточно среднечастотной недвижимостью (в основном классов В и С). Однако в последнее время обнаруживаются положительные тенденции в упорядочивании рынка, увеличении его объемов и оборотов. В среднесрочном периоде следует ожидать стабилизацию роста цен на рынке недвижимости и увеличение количества предложений за счет нового строительства;
- Наиболее востребованной становится недвижимость класса В, наиболее емкий сегмент – С, по классу D замечен очевидный спад спроса. Данная тенденция отмечается практически на всех сегментах рынка коммерческой недвижимости. В то же время спрос на недвижимость класса А довольно низок, что объясняется, тем фактом, что элитная недвижимость стоит на порядок выше, а ее предложение до недавних пор отсутствовало. С другой стороны, рост благосостояния сопровождается повышением требований к используемым помещениям (увеличивается спрос на более качественную недвижимость), тогда

⁴ Данные аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2022-goda>

как покупка низкокачественной недвижимости, как правило, сопровождается последующими ремонтами и перепланировкой, а это дополнительные капитальные расходы;

- Интерес на объекты класса С и D идет, в основном, со стороны мелкого и среднего бизнеса. Крупный бизнес предпочитает более качественную недвижимость, спрос на которую становится все более заметным в последние 3-4 года (класс В и А);

- Наибольшую стоимость 1 м² показывают объекты, расположенные в центре города, далее идут объекты в местах интенсивного скопления людей и городского развития круглогодичного действия. Существенно меньшую ценовую нишу занимают объекты, расположенные в срединных локальных зонах города и объекты, расположенные в промышленных зонах города;

4. Расчет стоимости недвижимого имущества

4.1. Расчет рыночной стоимости объектов незавершенного строительства

Методология оценки

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непереносимом условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
2. Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
3. Определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов.
4. Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
5. Добавление к рассчитанной реальной стоимости здания стоимости земли⁵.

Сравнительный подход

Данный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных

⁵ Заданием на оценку не предусмотрен расчет рыночной стоимости земельного участка под объектами незавершенного строительства

рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Подход сравнения продаж является основным для оценки отдельных групп или видов объектов недвижимости. Главные проблемы этого подхода - трудности с получением необходимой информации, с выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта.

Развитие вторичного рынка недвижимости (так называемого рынка «SecondHand», т.е. рынка имущества, бывшего в употреблении) расширяет информационную базу применения указанного подхода, внося в то же время определенные коррективы в методику его применения, связанные с учетом стоимости и степени износа объектов вторичной продажи, используемых в качестве аналогов.

В идеальном варианте нижней границей стоимости является остаточная стоимость воспроизводства (остаточная восстановительная стоимость), характеризующая точку зрения продавца, который не продаст объект дешевле, чем он обошелся ему самому (с учетом накопленного износа).

Верхней границей стоимости является остаточная стоимость замещения либо обоснованная рыночная стоимость, отражающие точку зрения покупателя, который не заплатит за объект больше, чем ему может обойтись приобретение на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта (с учетом факторов износа, времени и риска). Другим показателем верхней границы стоимости может служить стоимость, полученная подходом капитализации дохода - покупатель не заплатит за объект больше, чем текущая стоимость ожидаемых преимуществ, возникающих от владения этим объектом.

В зависимости от предполагаемого характера дальнейшего использования оцениваемого объекта (по месту, целям и способам его эксплуатации) рекомендуется выделять два типа оценочных стоимостей: стоимость при существующем использовании («стоимость в пользовании» или «стоимость в текущем пользовании») и стоимость при предполагаемом альтернативном использовании, возникающем, как правило, в случае возможной смены собственника объекта, например, в случае его продажи на свободном, открытом и конкурентном рынке («стоимость в обмене»).

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.

4.2. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. 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 использования объекта оценки. Доходный подход при оценке не использовался, поскольку на рынке не выявлены предложения о сдаче в аренду имущественных комплексов. В большинстве своем на рынке представлены предложения о сдаче отдельных производственных площадок или части производственных и складских зданий.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства 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, применяющихся на дату оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик

вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы 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.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

При расчете рыночной стоимости зданий затратный подход использовался поскольку объекты оценки представляют собой объекты незавершенного строительства.

Сравнительный подход для оценки не применялся, поскольку объекты оценки представляют собой объекты незавершенного строительства. На рынке недвижимости Томской области не представлены подобные объекты.

Методы доходного подхода (метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования) предполагают капитализацию дохода, извлекаемого пользователем данного помещения, что невозможно сделать, поскольку объекты оценки представляют собой объекты незавершенного строительства.

Выводы:

Оценщик проанализировал исходные данные и рыночную информацию об Объектах оценки и пришел к выводу:

1. Затратный подход применялся для расчета стоимости объектов.
2. Сравнительный подход не применялся для расчета стоимости объектов.
3. Доходный подход не применялся для расчета стоимости объектов.

4.3. Расчет рыночной стоимости улучшений затратным подходом

В рамках затратного подхода стоимость улучшения определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство/замещение) и потерей стоимости за счет износа и устареваний. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящего в сметную стоимость, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера (предпринимателя). 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, применяющихся на дату оценки. В рамках настоящего Отчета затраты на воспроизводство рассчитывались с применением двух методов:

Метода сравнительной единицы – для объектов, по которым Заказчиков была предоставлена информация об объемно-планировочных и конструктивных решениях и, соответственно, имелась возможность подобрать объекты-аналоги для расчета;

Метода индексации первоначально понесенных затрат – для сооружений, по которым информация об объемно-планировочных и конструктивных решениях отсутствует.

Расчет затрат на воспроизводство методом сравнительной единицы

Заказчиком была предоставлена информация об объемно-планировочных и конструктивных решениях части улучшений в составе объекта оценки. Таким образом, Оценщик использовал метод сравнительной единицы стоимости строительства аналогичного объекта с использованием укрупненных показателей стоимости, содержащихся в сборнике и бюллетене КО-ИНВЕСТ из серии «Справочник Оценщика»:

- Общественные здания – 2020 г.

Укрупненные показатели стоимости, содержащиеся в издании КО-ИНВЕСТ серии «Справочник Оценщика», являются наиболее приемлемыми для расчета, как наиболее полно отражающие современные объемно-планировочные, конструктивные решения и использованные строительные материалы, соответствующие тем, которые имеются в оцениваемых объектах. Данный справочник содержит техническое описание объектов-аналогов, стоимостные показатели в уровне цен Томской области по состоянию на 01.01.2020г., дифференцированные по элементам зданий для нескольких уровней класса качества и конструктивных систем.

В основу расчета стоимости воспроизводства/замещения положена методика, заключающаяся в последовательном переводе справочной стоимости воспроизводства/замещения строительной единицы (куб м, кв. м, и т.п.) объекта, аналогичного рассматриваемому, из уровня цен Даты составления сборника в уровень цен, существующий на Дату оценки путем умножения на коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ (СМР), с учетом повышающих и понижающих поправок и поправочных коэффициентов, без учета износа

Величина затрат на воспроизводство/замещение определяется по формуле:

$$C_{в/з} = ((C_{баз} + SDC) * K) * N * I_{до} * КПП$$

Где:

- $C_{в/з}$ – затраты на воспроизводство/замещение улучшения без учета износа;
- $C_{баз}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения улучшений по состоянию на дату издания справочника;
- SDC – итоговая поправка по первой группе, выраженная в рублях на единицу измерения (сравнения) улучшений;
- K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
- N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь, протяженность и пр.); $I_{до}$ – коэффициент изменения стоимости строительства с даты издания справочника на дату оценки;
- $КПП$ – прибыль предпринимателя (девелопера)

Данные об объемно-планировочных решениях оцениваемых объектов недвижимого имущества принимаются на основании документов, предоставленных Заказчиком.

При подборе укрупненных показателей стоимости Оценщик ориентировался на идентичность конструктивных (КС – класс конструктивной системы) решений оцениваемых объектов и справочных показателей. Выбранные аналоги для оцениваемых зданий и сооружений представлены далее в расчетных таблицах.

Для расчета вводятся следующие поправки:

- Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на ед. сравнения объекта недвижимости:

- на отсутствие части наружных стен;

- на различие в высоте этажа; о на различие в конструктивных решениях;
- на фундамент;
- на конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных сетей.

- Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме или площади объекта недвижимости;
- на сейсмичность;
- на доначисления к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли;
- на регионально-экономические поправки;
- на изменение цен после издания справочника;

Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика КПП (девелопера).

1. Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 ед. сравнения объекта недвижимости: *Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (Cст)*, применяется тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$C_{ст} = -\alpha_{ст} \times Ц_{ст},$$

Где:

- $\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен непристроенного здания;
- $Ц_{ст}$ – удельная справочная стоимость стен аналогичного объекта, приводимая в сборнике.

Поправка на различие в высоте этажа (Ch), определяется по формуле:

$$C_h = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0,6 \times Ц_{карк}) \times \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ где:}$$

$Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, $Ц_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса аналогичного объекта, приводимые в сборнике; h_a , h_o – средняя высота этажа соответственно оцениваемого объекта и аналогичного объекта.

Поправка на наличие подвалов Cпод производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в сборниках Ко-Инвест и Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Поправка на различие в конструктивных решениях Cкон, если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то поправка на различие в конструктивных решениях рассчитывается по формуле:

$$C_{кон} = Ц_c \times \left(\frac{\phi_o}{\phi_c} - 1 \right),$$

Где:

- Цс – стоимость конструктивного элемента аналогичного объекта, приводимая в сборнике;
- фo, фс – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и аналогичного объектов.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ.

Поправки на фундамент определяются по отличиям в прочности грунтов, глубины заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²), глубине заложения 2,5 м, для условия строительства в мокрых грунтах.

Из группы поправок SDC, выраженных в стоимостном выражении, оценщиком поправки не вводились.

2. Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов: Корректирующий коэффициент на различие в объеме (площади) здания <K_o> между оцениваемым (V_o, S_o соответственно) и аналогичным объектом (V_a, S_a) определяется с помощью коэффициентов в таблице ниже:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _o /V _{спр}	K _o	S _o /S _{спр}	K _o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Расчет величины корректировок представлен ниже в таблице:

Наименование	Площадь, кв.м.	Площадь аналога по справочнику Ко-Инвест	№ сборника Ко-Инвест	S _o /S _{спр}	Величина корректировки
«Многофункциональное деловое и обслуживающее здание по ул. Ключева, 46 в г. Томске»	12003,5	от 10400 до 14100	гпОЗ.11.000.0037	-	1

Регионально-климатические поправки к справочной стоимости строительства приводятся в разделе 5.1. справочника КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различия в сейсмичности Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_{сейс}) вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике. Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

$$K_{\text{сейс}} = \alpha_1 / \alpha_c, 1$$

Где: a_i, a_c - коэффициенты уровня стоимости объекта недвижимости, соответственно, при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в i -ом районе расположения объекта оценки

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

Регионально климатические поправки и поправка на сейсмичность

Московская область	Регионально-климатическая поправка	Поправка на сейсмичность
	1	1,00

Поправка на изменение цен после издания справочника

Для расчета использовались данные справочника на 01.01.2020 г. Таким образом, необходимо введение корректировки с 01.01.2020 на 29.06.2022г.

По состоянию на дату оценки доступны данные бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №119 с корректирующими коэффициентами стоимости строительства с 01.01.2020 на 29.06.2022г. (Ко-инвест №119).

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83. Разработано: <http://unisrl-top>



Печать страницы: <https://tdr.scribble.ru/pamyay.php?pdf/06/02/18.085.0001>

Федеральный округ, край, область	Субъекты Российской Федерации									
	Индикаторы цен на строительство									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6В	КС-7
Сибирский федеральный округ:										
Красноярский край, КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ	1,000	1,000	1,011	1,012	1,014	1,011	1,011	1,010	1,010	1,009
Алтайский край, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ	1,000	1,000	1,002	1,002	1,003	1,003	1,003	1,003	1,003	1,003
Хакасия, РЕСПУБЛИКА ХАКАСИЯ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Иркутская область, ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Тыва, РЕСПУБЛИКА ТИВА	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Кемерово, РЕСПУБЛИКА КЕМЕРОВО	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Новосибирская область, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Свердловская область, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Челябинская область, ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Южуралская область, ЮЖНОУРАЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Курганская область, КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Тюменская область, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Югра, ХАНТЫ-МАНСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Ямало-Ненецкий автономный округ, ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Североуралская область, СЕВЕРОУРАЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Свердловская область, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Челябинская область, ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Южуралская область, ЮЖНОУРАЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Курганская область, КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Тюменская область, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Югра, ХАНТЫ-МАНСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Ямало-Ненецкий автономный округ, ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Североуралская область, СЕВЕРОУРАЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)**

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.2020 с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.2020 с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.2020 с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.2020 с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,865	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,901
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,190
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,480	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,360	Декабрь 20	128,803	0,348	110,321	-0,578
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,821	Март 21	129,658	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,901	Сентябрь 21	136,351	2,832	113,751	1,835
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	142,718	4,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,582	Март 22	152,163	6,618	135,828	17,742
Июнь 16	107,242	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	144,860	-4,906	123,056	-8,404
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	147,106	1,599	125,148	1,899
Декабрь 16	110,385	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	149,424	1,574	127,285	1,894
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	151,798	1,589	129,413	1,888
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	154,239	1,602	131,591	1,683
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	156,726	1,614	133,797	1,677
Декабрь 17	115,656	1,297	86,545	0,870	Декабрь 23	158,288	1,026	136,033	1,671
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	161,874	1,838	138,297	1,695
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	3,000	Июнь 24	164,538	1,648	140,590	1,658
Сентябрь 18	117,385	0,578	94,146	4,143	Сентябрь 24	167,280	1,684	142,913	1,652
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	170,040	1,662	145,284	1,645
					Март 25	172,878	1,689	147,645	1,638



В таблице ниже приведены индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ.

Класс конструктивной системы	Индекс пересчета цен на СМР по характерным конструктивным системам для Томской области: январь 2020 года / 01.04 2022 года (Индексы Ко-Инвест №119, стр.85)	Индекс пересчета цен на СМР по характерным конструктивным системам Томская область: апрель 2022 года / 29.06.2022 года (Индексы Ко-Инвест №119, стр.151)	Индекс пересчета на дату оценки: 01.01.2020 / 07 июля 2022 года (п. 2 х п.3)
1	2	3	4
КС-1	1,097	0,951939696	1,044277847

Определение величины предпринимательской прибыли

Прибыль предпринимателя – прибыль, превышающая прибыль от операций с минимальным риском, которую планирует получить инвестор, вкладывающий средства в проект. Прибыль предпринимателя определяется как отношение стоимости затрат на строительство основного улучшения и приобретения земельного участка к рыночной стоимости объекта недвижимости. Затраты на строительство основного улучшения рассчитываются с применением справочников Ко-Инвест и УПВС. Таким образом, получаемый коэффициент прибыли предпринимателя учитывает не только прибыль девелопера, но и часть расходов, сопутствующих осуществлению девелоперского проекта (подключение к сетям поставщиков коммунальных услуг, строительство элементов благоустройства и сопутствующих объектов, услуги риэлторов,

обслуживание заемных средств, текущие затраты девелопера). Для объектов, носящих коммерческий характер, коэффициент прибыли предпринимателя, учитывает косвенные издержки при строительстве объектов оценки, связанные с привлечением финансовых ресурсов на период строительства.

Величина прибыли предпринимателя определялся на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г. – 68 с.



№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Расчетная прибыль предпринимателя (ПП)/Высокий износ %	
				Май 2021 г.	Май 2022 г.
	Средина	Магазины	1, 6, 11, «В»	36	35
	Община	Против. помещения	1,4, «С»	20	23
	Средина	Типовое жилье	4, «С»	29	31
8.	Иркутск				
	Средина и окраина	Производственные здания	4, «С»	26	29
	Средина	Магазины	1, «С»	38	42
	Центр	Офисные помещения	4, «С»	27	30
9.	Казань				
	Центр	Офисные помещения	3,1, «В»	24	27
	Центр	Торговые помещения	3,1, «В»	39	40
	Средина	Жилые дома	4, «В»	27	29
	Средина	Офисные помещения	1, «С»	21	24
	Средина	Торговые помещения	1, «С»	26	29
	Проклята	Против. Помещения	1, «С»	16	19
	Проклята	Против. Помещения	4, «С»	13	17
	Община	Офисные помещения	1, «С»	21	22
10.	Калуга				
	Центр	Против. помещения	1, «С»	24	27
	Средина	Офисные помещения	4, «С»	23	25
	Средина	Типовое жилье	4, «С-В»	26	27
11.	Киров				
	Средина	Против. помещения	4, «С»	22	23
	Средина	Магазины	1, 4, «С»	36	33

Норма прибыли предпринимателя для коммерческой недвижимости принимается в размере 26%

Расчет износа и всех видов устаревания

Физический износ Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. В рамках настоящего отчета физический износ зданий определялся с применением двух методов: метода срока службы и экспертного метода. Определение физического износа улучшений осуществлялось методом срока службы согласно формуле:

$$И_{\text{физ}} = T_{\text{эф}}/T_{\text{эк}}*100\%$$

Где:

- Ифиз – физический износ, %;
- Тэф – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или улучшения в целом;
- Тэк – типичный срок экономической жизни.

Эффективный возраст принимался равным фактическому возрасту. Типичный срок экономической жизни определялся в соответствии с таблицей далее

Класс Конструктивной системы	Группа	Нормативный возраст
КС-1	Здания	80
КС-2	Здания	60
КС-3	Здания	80
КС-4	Здания	80
КС-5	Здания	80
КС-6	Здания	50
КС-7	Здания	50
КС-8	Сооружения	40
КС-9	Сооружения	25
КС-10	Сооружения	25
КС-11	Сооружения	30
КС-12	Сооружения	30
КС-13	Сооружения	25
КС-14	Сооружения	25
КС-15	Сооружения	25
Среднее зданиям	Здания	69
Среднее по сооружениям	Сооружения	28

Источник: «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете» (утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР постановлением от 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив)

Расчет физического износа оцениваемых объектов произведен Оценщиком с учетом их технического состояния, установленного Оценщиком в результате осмотра. Физический износ принимается в соответствии со шкалой технического состояния улучшений, приведенной ниже.

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Хорошее	0-20
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Удовлетворительное	21-40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41-60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Ветхое	61-80
Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное	81-100

Источник: Методика определения аварийности строений разработана институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. N 643 по договору с Управлением городского заказа

Величина износа примененная для объектов оценки, приведена ниже в таблице.

Функциональное устаревание

По мнению Оценщика, говорить о наличии каких-либо факторов, способных отрицательно сказаться на стоимости объекта с точки зрения функциональной пригодности, нет оснований. Величина функционального устаревания принята равной нулю.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Основными факторами экономического устаревания в РФ являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Величина экономического устаревания принята равной нулю.

Далее приведен расчет рыночной стоимости улучшений.

Таблица. Расчет рыночной стоимости объектов незавершенного строительства (метод сравнительной единицы)

Наименование	Строительный объем, куб.м	Сборник Ко-Инвест/ таблица	Класс конструктивной системы	Стоимость ед. изм на 01.01.2016 г.	1 группа поправок, в том числе:	2 группа поправок, в том числе:	на различие в капитальности	на сейсмичность	на разницу в объеме/площади	Норма прибыли предпринимателя	Стоимость ед. изм. в ценах 01.01.2020, руб.	Стоимость строительства объекта (руб.) на 01.01.2020, руб.	Индекс переоценки на 29.06.2022г.	Стоимость строительства объекта (руб.) на 29.06.2022, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ	Накопленный износ, %	Стоимость здания с учетом износа, руб.	Объем выполненных работ, %	Рыночная стоимость незавершенного строительства здания
«Многофункциональное деловое и обслуживающее здание по ул. Клюева, 46 в г. Томске»	50521,7	ruO3.11.000.0037	КС-1	8110	0	1	1	1	1	1,26	10 219	516 261 043,62	1,044	539 119 971,01	20,00%	0,00%	20,00%	431 295 976,81	29%	125 075 833,27

5. Согласование результатов оценки

Проведенные расчеты стоимости объекта оценки с применением одного подхода дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости объекта оценки.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

В связи с тем, что остальные подходы – доходный и сравнительный, не применялись, то в этом случае общий вес был присвоен затратному подходу.

Наименование Объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
«Многофункциональное деловое и обслуживающее здание по ул. Ключева, 46 в г. Томске»	125 075 833,27	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	125 075 833,27	125 075 833,0

6. Вывод итоговой стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость незавершенного строительством «Многофункционального делового и обслуживающего здания по ул. Ключева, 46 в г. Томске», расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Ключева, 46, принадлежащее ООО «Гермес» (ОГРН 1157746059965) ООО «ГЕРМЕС», по состоянию на 29.06.2022 года составила:

125 075 833 руб.

(Сто двадцать пять миллионов семьдесят пять тысяч восемьсот тридцать три) руб. без НДС.

Исполнитель работы

Оценщик

ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Гаджимурадова З.М.

Приложение №1. Информация, используемая при расчете рыночной стоимости объектов оценки

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ										Этажность: от 1 до 3, Высота: от до 5,5		КС-1						
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ										Этажность: от 1 до 3, Высота: от до 5,5		КС-1						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										ОСОБЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РАБОТЫ, ЛАБОРЫ - Включены поперечные лабы								
ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВ - Условно стоимость лестниц																		
Особые условия конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		08.100 м	10.000 м	КСКС	Единица измерения	08.100 м	10.000 м	КСКС	Единица измерения	08.100 м	10.000 м	КСКС	Единица измерения	08.100 м	10.000 м			
08.100.11.000.0004	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный	от 1700 до 1700	от 1040 до 1010	См. Смет	Р/С кв 1 кв									18	0,04			
08.100.11.000.0005	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный	от 1700 до 1700	от 1040 до 1010	Условно	Р/С кв 1 кв									15	0,03			
08.100.11.000.0006	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / Бетонный	от 1700 до 1700	от 1040 до 1010	Условно	Р/С кв 1 кв									11	0,04			
08.100.11.000.0007	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / Бетонный	от 1700 до 1700	от 1040 до 1010	Условно	Р/С кв 1 кв									8	0,03			
08.100.11.000.0004		1185,3	318,2	1181,8	530,5	803,8	3127,0	360,7	1187,8	2220,9	528,0	980,0	1907,4	360,4	2790,8	70,8	529,2	1800,8
		4,3%	1,7%	4,3%	2,8%	4,3%	16,7%	4,3%	4,3%	11,8%	2,8%	3,3%	10,4%	1,8%	14,0%	0,4%	2,8%	100,0%
08.100.11.000.0005		1185,3	318,2	1181,8	321,7	803,8	1983,1	360,4	1182,3	1871,7	528,0	974,3	1907,4	312,2	2488,3	48,0	488,2	1380,2
		7,8%	2,7%	7,8%	2,1%	5,3%	16,8%	2,7%	4,3%	11,8%	3,4%	6,7%	12,9%	2,8%	16,0%	0,5%	3,1%	100,0%
08.100.11.000.0006		1185,3	318,2	1181,8	380,7	803,8	791,3	360,2	980,8	1114,3	528,0	881,2	1388,3	388,8	987,2	31,4	407,1	1084,2
		11,0%	2,7%	11,0%	2,2%	6,8%	8,7%	2,4%	6,8%	9,0%	4,7%	5,8%	11,1%	2,5%	17,1%	0,7%	3,4%	100,0%
08.100.11.000.0007		181,18	394,07	187,33	216,79	169,80	521,02	112,28	385,87	636,83	380,80	440,13	805,34	138,18	1322,28	25,28	271,40	8710,00
		13,8%	3,5%	8,7%	2,8%	8,2%	6,4%	1,4%	4,8%	7,8%	4,2%	3,4%	10,6%	1,2%	16,4%	0,7%	3,3%	100,0%

Общественные здания
Улучшенные показатели стоимости строительства



648

* Отвечающий параметр в группе

Приложение №2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Центральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области
 филиал государственной кадастровой палаты

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2021, поступившего на рассмотрение 13.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Объект незавершенного строительства		Раздел 1 Лист 1	
над объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.07.2021г. № КУВН-002/2021-86993517			
Кадастровый номер: 70:21:0100087:12197			
Номер кадастрового квартала: 70:21:0100087			
Дата привнесения кадастрового номера: 19.09.2016			
Размер присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Клокова, 46			
Площадь: 12003.5			
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 29			
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение: тип здания значение единица измерения в квадратных метрах			
Проектируемое назначение: Многофункциональное деловое и обслуживающее здание			
Кадастровая стоимость, руб.: 76925149.96			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых располагается объект недвижимости: 70:21:0100087:563			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Бюллетень Мария Викторовна, действующий(ая) на основании документа " ДИПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ТОМСКА			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости		Всего листов выписки 4	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов 3	
13.07.2021г. № КУВН-002/2021-86993517			
Бюджетный номер: 70-21-0100087-12197			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Термес", ИНН: 7702375250, ОГРН: 1157746059965
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70-70/001-70/001/081/2016-8680/2 15.11.2016 19:19:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	29.06.2021 08:21:50	
	номер государственной регистрации:	70-21-0100087-12197-70/052/2021-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.06.2021 не определен	
	вид и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление суда № 3/6-954/2021, выдан 27.06.2021, Басманный районный суд города Москвы	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

полное наименование добывателя	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 3

Объект незавершенного строительства изд. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
13.07.2021г. № КУВИ-002/2021-36993517		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 70:21:0100087:12197			
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о нарушении и отмене задатка/иждивенного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Привлеченная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отграничения права или обременения объекта недвижимости, сделок и отчуждения объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ наименование должности	подпись	ИНИЦИАЛЫ, фамилия
		М. П.

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.07.2021г. № КУ/ВН-002/2021-86993517			
Кадастровый номер: 70:21:0100087:12197			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



630003 г.Томск, ул. Пушкина, 32, офис 302, 102, +7(3822) 306 198, +7(3822) 306 199
e-mail: prstop@yandex.ru www.prstop.ru
СРО ИД 11-115-10172012013-01

« Многофункциональное деловое и обслуживающее здание
по ул. Ключева, 46 в г.Томске »

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Проект организации строительства»

35/П-15-ПОС

Директор

Дорогин Е.А.

Главный инженер проекта

Ильина Л.В.



Изм.	№ док.	Подпись	Дата

ТОМСК 2016

Согласовано			
Имя, № подлг.			
Подп. и дата			
Взам. инж. №			

2-й участок: в осях 7-12 / А-Ж (стоянка крана 2);

3-й участок: в осях 3 - 7 / А-Ж (стоянка крана 3);

4-й участок: в осях 1 - 3 / А-Ж (стоянка крана 4).

6. Краткая характеристика здания. Технологическая последовательность работ.

Проектируемое здание – каркасное, монолитное бетонное. Строительный объем здания – 50521,7 м³.

Фундаменты – свайные.

Перекрытия, каркас здания - железобетонные монолитные.

Наружные стены: 1-го эт. – монолитные железобетонные, 2-4 эт. - фасадные системы.

Кровля – плоская совмещенная/ эксплуатируемая, по монолитному железобетонному перекрытию.

Инженерное оборудование – горячее и холодное водоснабжение, водяное отопление, канализация, силовые электрические сети.

Организация строительного производства разбивается на следующие периоды:

период подготовки к строительству и период основных работ.

Организационно-технологическая подготовка строительного производства состоит из организационных мероприятий, выполняемых до начала работ на строительной площадке и работ подготовительного периода, в течение которого производятся вне- и внутриплощадочные работы, связанные с освоением и организацией строительной площадки.

До начала производства работ подготовительного периода проводят следующие организационные мероприятия

- решают вопросы об условиях и порядке использования для нужд строительства действующих транспортных коммуникаций, а также предприятия строительной индустрии и промышленности строительных материалов;
- решают вопросы комплектации строительства объекта материалами и оборудованием;
- решают вопросы вывоза и утилизации строительного мусора.

В подготовительный период выполняются следующие работы:

- при въездах на площадку установить посты охраны и информационные щиты, содержащие информацию согласно п. 6.2.8 СП 48.13330.2011 "Организация строительства", организовать охрану объекта;
- организация бытового городка: устройство бытовок (согласно расчету), установка пожарного оборудования;
- устройство временного электроснабжения, освещения, водоснабжения и водоотведения от существующих сетей (временные электросети развести по высоте 3,5 м - над проходами; 6,0 м - над проездами; разводку выполнить изолированными кабелями), обеспечение площадки телефонной связью;
- обеспечение площадки первичными средствами пожаротушения в соответствии с Правилами противопожарного режима в РФ, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012г. № 390;
- расчистка площадки от сорняков, вырубка кустарников;
- установка демонтированного, монтажного оборудования;
- устройство площадок для складирования строительных материалов и конструкций, строительного мусора, установка контейнеров для складирования строительных отходов

Взам. инв. №

Подп. и дата

Имя, № отд.

Имя	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

35/П-15-ПОС.ТЧ

Лист

4

					10
<ul style="list-style-type: none"> - организация проездов к строительной площадке в соответствии со схемой, утвержденной в ГИБДД и организация по ней движения строительной техники и автотранспорта с установкой схемы движения по площадке при въезде на площадку; - установка устройств для мойки колес автотранспорта на въездах с площадки; - создание геодезической основы строительства. <p style="text-align: center;">Основной период:</p> <p>Объемы строительно-монтажных работ и потребность в строительных материалах и конструкциях приведены на чертежах и в сметной документации к проекту.</p> <p>Общестроительные работы выполняются в следующей последовательности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разбивка и закрепление на местности осей здания; - планировка территории, отрывка котлована (уже выполнено); - забивка свай (частично выполнено); <p>1-й участок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устройство ростверка; - устройство монолитных конструкций колонн и стен 1-го этажа; - устройство монолитного перекрытия над 1 этажом; - устройство лестничных маршей, лифтовых шахт 1-го этажа; - устройство гидроизоляции; - засыпка пазух; - устройство монолитных колонн, ригелей 2-го этажа; - устройство монолитного перекрытия над 2 этажом; - устройство лестничных маршей, лифтовых шахт 2-го этажа; - устройство ограждающих конструкций: стен и перегородок; - далее выполнение строительно-монтажных работ в той же последовательности при возведении каждого последующего этажа; <p>2 и последующие участки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выполнение строительно-монтажных работ аналогично 1-му участку; <p>1-4 участки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - монтаж оконных и дверных блоков; - устройство кровли; - прокладка внутренних инженерных сетей и монтаж оборудования; - устройство полов; - внутренние и наружные отделочные работы; - монтаж устройств молниезащиты и заземления; - строительство трансформаторной подстанции; - строительство котельной; - благоустройство и озеленение, вывоз мусора. <p>При производстве работ выполнять требования СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 3.04.03-85 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии», СП73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы зданий», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», СП 124.13330.2012 «Тепловые сети», СП 129.13330.2012 «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации», СНиП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства», ПУЭ-2002, а также рекомендации раздела КР.</p> <p>При разработке проекта принято круглогодичное производство работ с комплексной механизацией работ, включая средства малой механизации.</p>					
Имя, № подл.	Подст. и дата	Взам. инв №			
			35/П-15-ПОС.ТЧ		
Имя	Фамилия	Лист	№ док	Подпись	Дата
					Лист
					5

Копии документов и данные, представленные в ПРИЛОЖЕНИИ 2, мною проверены и соответствуют действительности

П.В. Семенов

МП

**Приложение №3. Документы, подтверждающие правомочность
Оценщика.**



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024929-2

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Гаджимурадовой Зумурат Мугажировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 сентября 2007 года
дата включения в реестр

743
№ согласно реестра

**Гаджимурадова
Зумурт Мугажировна**

паспорт 8203 734979, выдан ОВД Бабаюртовского района
Республики Дагестан 02.03.2004 г., код подразделения 052-016,
зарегистрирована: Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Люксембург

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОС»**



Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1609



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 415335

Настоящий диплом выдан Таджимуратовой
Зумруят Муважировне
в том, что он(а) с 13-сентября 2017 по 6 апреля 2017
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Марганском
государственном аграрном
университете
по программе «Сетка обученности»
специальной «Сетка стипендии»
предприятия (бизнеса) «
Государственная аттестационная комиссия решением от 6 апреля 2017
удостоверяет право (сответствие квалификации) Таджимуратовой
Зумруят Муважировны
на ведение профессиональной деятельности в сфере «Сетка
обученности» «Сетка стипендии»
стипендии (бизнеса) «
Город Марганск



РОСГОССТРАХ



0530 ВАРИАНТ ИСПОЛНЕНИЯ ПОЛИСА
ЗДОНОВ БЕСПЛАТНЫЙ
www.RGS.ru

Серия 7100

№ 3711345

Форма 100Л

**ДОГОВОР (ПОЛИС) №7100 3711345
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. МОСКВА,

09.07.2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице ведущего менеджера офисных продаж ЖИЛЬЦОВУ СВЕТЛАНУ ВАЛЕРЬЕВНУ, действующего на основании Доверенности № 5211 от 17.08.2008, с одной стороны, и ГАДЖИМУРАДОВА ЗУМУРУТ МУТАЖИРОВНА, именуемой/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 09.07.2021 (далее по тексту – Заявление») и Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правила, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.



В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.3. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 300 000 (Тридцать миллионов триста тысяч рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая премия по Договору страхования составляет: 10 944 (Десять тысяч девятьсот сорок четыре рубля) 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 20.07.2021 г. по 24.00 часа 19.07.2022 г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нём Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее «10» июля 2021г.



9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.
Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:
- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «09» июля 2021 г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.


Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгострах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение:
ОП ЯСЕНЕВО

Банковские реквизиты:
р/с № 4070181090000000187 в "ПАО «РГС БАНК» г.
Москва",
к/с 30101810945250000174 в Банк России,
ИНН 7707067683,
БИК 044525174

ведущий менеджер офисных продаж


(Жильцова С. В.)
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Г А Д Ж И М У Р А Д О В А З У М У Р У Г
МУГАЖИРОВНА
Адрес регистрации по месту жительства:
368066, Российская Федерация, Респ. Дагестан,
Бабаюртовский р-н, с. Люксембург.

Паспортные данные
серия 8203 № 734979 выдан ОТДЕЛОМ
ВНУТРЕННИХ ДЕЛ БАБАЮРТОВСКОГО
РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН дата
02.03.2004


(М.) Г А Д Ж И М У Р А Д О В А З.
М.П.

На основании Доверенности № 5211 от 17.08.2008

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгострах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)
Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.