



Общество с ограниченной ответственностью
«Бизнес-Оценка»

«22» сентября 2023г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Бизнес - Оценка»



А.А. Овсянникова

ОТЧЕТ № 30/23

Об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства:
многоквартирный 3-х этажный жилой дом с цоколем общей площадью 1522,54
кв. м., расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул.
Красноармейская, д.7

Томск – 2023

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
1.3. Заявление о соответствии стандартам оценочной деятельности.....	7
1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	7
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ..	8
1.6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	8
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ В ОЦЕНКЕ	9
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3.1. Местоположение объекта оценки	13
3.2. Наиболее эффективное использование объекта оценки	15
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	16
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	17
4.2. Ценообразующие факторы	26
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
5.1. Обоснования выбора подходов и методов оценки для расчета рыночной стоимости за объект оценки.....	27
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	38
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ РАЗБОРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И УСТАНОВЛЕНИЕ ПРИМЕРНОГО ВЫХОДА МАТЕРИАЛОВ, ПЛАНИРУЕМЫХ К ПОЛУЧЕНИЮ ПРИ ДЕМОНТАЖЕ	39
9. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	40
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ПРИЛОЖЕНИЯ	40

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 30/23 на проведение оценки от 01 сентября 2023г. специалистами ООО «Бизнес-Оценка» произведена оценка рыночной стоимости объекта незавершенного строительства: многоквартирный 3-х этажный жилой дом с цоколем общей площадью 1522,54 кв. м., расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д.7.

По результатам проведенных работ подготовлен настоящий отчет, включающий задание на оценку, сведения об объекте оценки, сведения об оценщике, допущения и ограничивающие условия, термины и определения, последовательность процесса определения стоимости объекта оценки, обзор (статистика) рынка, к которому относится объект оценки, определение итоговой стоимости объекта, общие выводы и др. таблицы расчетов, местоположение объекта на карте города, копии предоставленных документов представлены в приложениях к настоящему отчету.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость (с учетом НДС)** объекта оценки по состоянию на **01 сентября 2023г.**, с учетом округления, составляет:

– объект незавершенного строительства:

8 737 400 =

Восемь миллионов семьсот тридцать семь тысяч четыреста рублей.

– строительные материалы при демонтаже конструктивных элементов объекта незавершенного строительства:

1 057 200 =

Один миллион пятьдесят семь тысяч двести рублей.

Настоящий отчет составлен в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (с изменениями), Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Специальными стандартами оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г. Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД) саморегулируемой организации Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Советом РОО от 07 ноября 2022 г., 24 ноября 2022 г., (протокол № 28-С, протокол № 31-С соответственно) - являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srgooo.ru.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Директор ООО «Бизнес-Оценка»

_____ А.А. Овсянникова

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Основные факты и выводы**

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект незавершенного строительства: многоквартирный 3-х этажный жилой дом с цоколем общей площадью 1522,54 кв. м., расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д.7
Основание для проведения оценки:	Договор № 30/23 на проведение оценки от 01 августа 2023г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход, руб.	8 737 395,31
Сравнительный подход, руб.	Не применялся
Доходный подход, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	8 737 400,00
Рыночная стоимость годных остатков, руб.	1 057 200,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результат оценки может быть использован только для указанных в настоящем Отчете целей и задач оценки: в качестве определяющего параметра при реализации имущества должника конкурсным управляющим

1.1. Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)):	Объект незавершенного строительства: многоквартирный 3-х этажный жилой дом с цоколем общей площадью 1522,54 кв. м.
Местоположение объекта оценки:	Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д.7
Наличие благоустройства	Отсутствует
Существующие имущественные права на объект оценки	Права требования
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Права требования
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Информация не предоставлена
Обладатели имущественных прав (собственник):	ООО «КОМПАНИЯ АСПЕКТ», ОГРН 1147017011272, ИНН 7017355653
Балансовая стоимость здания, руб.	Данные не предоставлены (не влияет на результат оценки)
Иные расчетные величины	Рыночная стоимость строительных материалов при демонтаже конструктивных элементов объекта незавершенного строительства: многоквартирный 3-х этажный жилой дом с цоколем общей площадью 1522,54 кв. м., расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д.7
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Определение Арбитражного суда Томской области от 24.09.2019 по Делу № А67-2411-33/2017. - Заключение. Требования и ограничения к объекту капитального строительства, 2018 г. - Проект. Альбом АР (Архитектурные решения), Томск 2014г. - Проект. Альбом ПОС (Проект организации строительства), Томск 2014г. - Рабочая документация. Альбом технических решений по устройству монолитной фундаментной плиты. Томск 2015г. - Рабочая документация. Раздел 4: «Архитектурно-строительные решения» Том 4. Томск 2014г.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение стоимости объекта оценки в качестве определяющего параметра при реализации имущества должника конкурсным управляющим
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании объекта оценки

Предпосылки стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> - предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - предполагаемое использование объекта – текущее использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Необходимость указания границ интервала, в котором находится стоимость:	В рамках данного отчета не требуется определение возможного интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Конкурсный управляющий Сакс Юрий Леонардович. Остальные пользователи Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):	01 сентября 2023 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	01 -22 сентября 2023 г.
Дата осмотра объекта оценки:	01 сентября 2023 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения). (раздел II, п.5 «Процесс оценки (ФСО III)»).
Иные существенные допущения:	Иные существенные допущения, которые не являются специальными
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3

Заказчик оценки:	ООО «КОМПАНИЯ АСПЕКТ» в лице Конкурсного управляющего Сакс Юрий Леонардович (ИНН 701726536709, СНИЛС 045-359-274 69) (Паспорт гражданина РФ: 6304 046025, выдан: 10.08.2004 ОВД Кировского района города Томска)
Оценщик, работающий на основании трудового договора:	Овсянникова Анжелика Александровна. Базовое образование: экономист (Диплом УВ №094475 от 08.06.1995). Диплом о профессиональной переподготовке: ПП № 496509, рег. №120 от 28.07.2003г. Член Ассоциации «Российское общество оценщиков» (Адрес местонахождения Исполнительной дирекции: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис5). Дата включения в реестр: 04 февраля 2008г. за рег. № 003435 (Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 02.07.2021) Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», СПАО «ИНГОССРАХ». Договор (страховой полис) № 433-121121/23/0325R776/0000001/23-003435 от 01.07.2023, срок действия договора страхования: с 01.07.2023 по 31.12.2024. Страховая сумма: 300 000 рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 026926-1 от 03.08.2021 «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Стаж работы в оценочной деятельности с 2003 года. Местонахождение Оценщика: 634050, г. Томск, пл. Батенькова, д. 2, подъезд 7, этаж 4, офис 2. Контактный тел. 89138509805, e-mail: bizoc004@gmail.com
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Оценка» Адрес места нахождения: 634050, г. Томск, пл. Батенькова, д. 2, подъезд 7, этаж 4, офис 2 ИНН/КПП: 7024021813\701701001, ОГРН: 1047000350616 (дата регистрации 30.03.2004 г.) Ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Полис страхования ответственности № 433-728-012588/23 от 01.02.2023. Срок действия полиса: с 01.02.2023 по 31.01.2024
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, юридическое лицо - заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Заказчик и иные заинтересованные в деятельности оценщика лица не влияли на достоверность
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил договор	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Оценка» (далее – исполнитель) не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Иные ограничения, установленные законодательством Российской Федерации, не позволяющие Исполнителю проводить оценку объекта оценки отсутствуют. Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Заказчик и иные заинтересованные в деятельности Исполнителя лица не влияли на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
Оценщик, подготовивший отчет:	<u>Оценщик:</u> Овсянникова Анжелика Александровна. Диплом о профессиональной переподготовке: ПП № 496509, рег. №120 от 28.07.2003г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались

1.3. Заявление о соответствии стандартам оценочной деятельности

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению 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;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД) саморегулируемой организации Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Советом РОО от 07 ноября 2022 г., 24 ноября 2022 г., (протокол № 28-С, протокол № 31-С соответственно) - являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения вопросов с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В рамках данного отчета процесс оценки состоял из следующих этапов:

1. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.* На данном этапе был заключен договор на оказание услуг по оценке между Заказчиком и Исполнителем. В состав договора в обязательном порядке входит «Задание на оценку». Также на данном этапе специалистами были получены заверенные по установленной форме документы, необходимые для проведения оценки.
2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.* На этом этапе оценщиками Исполнителя был произведен осмотр и идентификация объекта оценки, а также были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта. Также на данном этапе осуществляется сбор специальных данных об объекте оценки, т.е. более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. В общем случае это – сбор данных путем изучения данных рынка, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями субъектов рынка, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке и пр.
3. *Применение подходов к оценке, включающий выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.* Данный этап содержит анализ наиболее эффективного использования объекта, а также, специалисты производят расчет стоимости в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов. В случае невозможности использования какого-либо подхода, оценщик пишет обоснованный отказ от подхода.
4. *Обобщение (согласование) результатов оценки, определение ликвидационной стоимости.* Данный этап содержит обобщение (согласование) результатов оценки, т.е. определение рыночной стоимости объекта оценки путем логически обоснованного взвешивания результатов, полученных в рамках каждого из подходов. На основании полученного значения рыночной стоимости, производится расчет ликвидационной стоимости.
5. *Составление отчета об оценке.* Заключительным этапом работы является подготовка Отчета об оценке в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД) саморегулируемой организации Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Советом РОО от 07 ноября 2022 г., 24 ноября 2022 г., (протокол № 28-С, протокол № 31-С соответственно) - являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Чертежи и схемы, если таковые приведены, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана 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.¹
- *Расчеты, проведенные оценщиками, не включали налог на добавленную стоимость (НДС) на основании п.п. 15 п.2 Статьи 146 Налогового Кодекса Российской Федерации «...операции по реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), в том числе товаров (работ, услуг), изготовленных и (или) приобретенных (выполненных, оказанных) в процессе осуществления хозяйственной деятельности после признания должников в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)».*
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Заключения расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® и могут отличаться при перерасчете на вычислительных устройствах отличающимся программным обеспечением. Все расчеты, приведенные в настоящем Заключении, выполнены в соответствии с принятыми в указанном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные. То есть, результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в настоящем Заключении, возникли отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

1.6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 4

<p>Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников получения:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Собственные исследования (осмотр района расположения объекта, сбор информации общего характера о регионе – экономико-географическое положение, данные о действующих ставках и тарифах на различные виды услуг, необходимые для расчета ряда показателей при применении подходов и методов оценки); • Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам. • Гражданский Кодекс Российской Федерации. • Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебное пособие. М. «Финансы и статистика». 2006г. • Сборники КО-ИНВЕСТ "Жилые дома" 2020. • ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ. Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86(р))
---	--

¹ Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

	<ul style="list-style-type: none"> • Строительные нормы СН 436-72. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, дата введения 01.05.1972г. (действуют на дату оценки). • Данные публичной кадастровой карты: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline • Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (http://economy.gov.ru)
Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы:	Не предоставлены
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	<ul style="list-style-type: none"> - Определение Арбитражного суда Томской области от 24.09.2019 по Делу № А67-2411-33/2017. - Заключение. Требования и ограничения к объекту капитального строительства, 2018 г. - Проект. Альбом АР (Архитектурные решения), Томск 2014г. - Проект. Альбом ПОС (Проект организации строительства), Томск 2014г. - Рабочая документация. Альбом технических решений по устройству монолитной фундаментной плиты. Томск 2015г. - Рабочая документация. Раздел 4: «Архитектурно-строительные решения» Том 4. Томск 2014г.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; • Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.; • Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); • Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г. • Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД) саморегулируемой организации Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Советом РОО от 07 ноября 2022 г., 24 ноября 2022 г., (протокол № 28-С, протокол № 31-С соответственно) - являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srooo.ru

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ В ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 ФЗ от 29 июля 1998г., международными стандартами, стандартами РОО и принятой в России практикой оценки используются три принципиально различных подхода (доходный, затратный и сравнительный), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчётов.

Согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 ФЗ от 29 июля 1998г. под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается 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 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 сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость понимается как стоимость недвижимости, оцениваемая без учета затрат на совершение сделки купли-продажи и связанных со сделкой налогов.

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер

недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Неспециализированная недвижимость - недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.

Объект незавершенного строительства (объект, не заверченный строительством, объект, строительство которого не завершено) - объект капитального строительства, представленный объектом нового строительства или объектом на реконструкции, разрешение на ввод в эксплуатацию которого на дату оценки не получено. Объект незавершенного строительства прочно связан с землей и является недвижимостью.

Оборотоспособность объекта незавершенного строительства - способность объекта незавершенного строительства к участию в гражданском обороте: обеспечивается в результате государственной регистрации прав и постановки объекта на государственный кадастровый учет в Едином государственном реестре недвижимости.

Строительная готовность объекта (степень строительной готовности объекта) – показатель отношения выполненного объема строительных работ по объекту к общему объему строительных работ, необходимых для полного завершения строительства (реконструкции) объекта незавершенного строительства и его ввода в эксплуатацию.

Разрешение на строительство – документ, который подтверждает соответствие проектной документации на строительство или реконструкцию объекта капитального строительства нормам градостроительного регулирования с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации (ст.51 ГрК РФ).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка... (ст.55 ГК РФ).

Консервация строительного объекта – комплекс мероприятий, направленных на приведение объекта, а также территории, используемой для его возведения, в состояние, обеспечивающее устойчивость, прочность и сохранность конструкций, материалов и оборудования; также консервация предусматривает мероприятия, обеспечивающие безопасность объекта и строительной площадки для населения и окружающей среды (СП 48.13330.2019 «Организация строительства»).

Самовольная постройка – здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки. Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. (ст.222 ГК РФ).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»).

Строительные материалы к демонтажу – материалы и элементы конструкций строительного объекта, образующиеся в результате разборки сборных и обрушения монолитных конструкций с предварительным демонтажем инженерных и технических систем, и элементов отделки (СП XXX.1325800/2016 Здания и сооружения. Правила производства при демонтаже и утилизации).

Основная терминология, используемая при затратном подходе.

Затратный подход – это стандартный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости. Он основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус, накопленный износ.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Стоимость затрат на воспроизведение (замещение) - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки;

Накопленный износ - уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которое может иметь место в результате их физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой строительными элементами здания или сооружения эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

Неустраняемый (неисправимый) износ - износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, больше, чем добавляемая в результате устранения стоимость недвижимости

Устранимый (исправимый) износ - износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, меньше, чем добавляемая в результате устранения этих причин стоимость недвижимости.

Функциональное устаревание - это потеря в стоимости в результате действия факторов, присущих самой недвижимости и вызванных изменениями в технологии.

Внешнее (экономическое) устаревание - уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Общая физическая жизнь строительного элемента (здания, сооружения): нормативный либо прогнозируемый оценщиком срок службы строительного элемента (здания, сооружения).

Остаточная экономическая жизнь - период времени, в течение которого улучшения, по ожиданиям, будут продолжать вносить вклад в стоимость недвижимости.

Фактический возраст - время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки, устанавливаемое по техническому паспорту объекта, свидетельству о его регистрации, акту приемки объекта в эксплуатацию, либо другим источникам.

Основная терминология, используемая при сравнительном подходе.

Сравнительный подход — это процесс сравнения данных о действительных сделках сравнимых объектов. Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что "когда несколько сходных, соразмерных товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос и имеет наиболее широкое распространение".

Возможность применения данного подхода основана на сборе информации о сделках с объектами, сходными с оцениваемым, и их анализе. При анализе могут быть получены величины корректировок для определенных факторов, влияющих на оценку стоимости объекта.

Аналог - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Единица сравнения - удельный показатель цены объекта недвижимости.

Основная терминология, используемая при доходном подходе.

Доходный подход использует информацию о доходах и расходах, связанных с объектом оценки и его положением на рынке. В основе подхода - оценка чистого операционного дохода, который может быть капитализирован по соответствующей общей ставке капитализации.

Реконструированный (нормализованный) отчет о доходах - специальная форма финансового отчета, применяемая для прогнозирования будущих доходов при оценке рыночной стоимости недвижимости.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения процедуры дисконтирования.

Дисконтирование - математическая процедура, применяемая для пересчета сумм, предполагаемых к получению в определенные будущие моменты времени, в их настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с применением ставок дисконтирования (коэффициентов дисконтирования).

Ставка дисконтирования - предполагаемая ставка процента, которая по ожиданиям будет соответствовать альтернативной стоимости капитала (рisku инвестиции) в течение периода дисконтирования.

Метод прямой капитализации - метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации - отношение чистого операционного дохода, приходящегося на конкретное право на объект недвижимости, к рыночной стоимости данного права на объект недвижимости.

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи недвижимости в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость недвижимости на момент окончания периода прогнозирования.

Прежде, чем три этих подхода будут применены, Оценщик собирает относящуюся к делу информацию об объекте и его местоположении. Затем собранная информация анализируется с целью выявления лучшего и наиболее эффективного пути его использования, что является важным моментом, так как стоимость недвижимости является функцией полезности и прямо зависит от возможности его лучшего и наиболее эффективного использования.

После того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта, можно применять перечисленные выше три подхода оценки, при этом некоторые данные могут быть использованы сразу в нескольких подходах. Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

Завершающим этапом процесса оценки является согласование полученных результатов.

План процесса оценки и степень его выполнения:

Таблица 5

Наименование этапа оценки	Степень выполнения
1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В таблице № 6 представлены описание и основные характеристики объекта оценки, полученные на основании данных технических документов, информации, предоставленной собственником, а также, визуально проведенного осмотра объекта оценки специалистом Оценщика.

Таблица 6

Объект оценки - состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект незавершенного строительства: многоквартирный 3-х этажный жилой дом с цоколем общей площадью 1522,54 кв. м.
Местоположение объекта оценки	Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д.7
Общая площадь объекта оценки, кв. м.	1522,54 (согласно Проектной документации)
Конструктивные характеристики здания	
Количество этажей в здании	3
Фундамент	Бетонный ленточный
Материал стен, перегородок	Кирпич
Перекрытия	ж/б плиты
Наличие благоустройства	Отсутствует
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное
Вид разрешенного использования	Многоквартирный жилой дом
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Права требования
Обладатель имущественных прав	ООО «КОМПАНИЯ АСПЕКТ», ОГРН 1147017011272, ИНН 7017355653
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Информация не предоставлена
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Определение Арбитражного суда Томской области от 24.09.2019 по Делу № А67-2411-33/2017. - Заключение. Требования и ограничения к

	<p>объекту капитального строительства, 2018 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Проект. Альбом АР (Архитектурные решения), Томск 2014г. - Проект. Альбом ПОС (Проект организации строительства), Томск 2014г. - Рабочая документация. Альбом технических решений по устройству монолитной фундаментной плиты. Томск 2015г. - Рабочая документация. Раздел 4: «Архитектурно-строительные решения» Том 4. Томск 2014г.
Балансовая стоимость здания, руб.	Данные не предоставлены
Необходимость указания границ интервала, в котором находится стоимость	Указание границ интервала (диапазона) значений, в котором может находиться стоимость объекта оценки, не требуется
Ключевые особые допущения и ограничения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат:	Не выявлены
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанная: домовладения, дома малой этажности старой застройки, многоэтажные жилые дома современной постройки, административные, торгово-офисные здания и помещения, лечебные здания и помещения, АЗС и пр.
Удаленность от центра города	Средняя
Развитость социально-бытовой инфраструктуры	Средняя
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Транспортная доступность	Хорошая. Остановка городского и маршрутного транспорта: «Яковлева» (автобус №№ 10,11,14,24) удалены от объекта оценки более чем на 400 метров.
Факторы, оказывающие вредное экологическое воздействие на окружающую среду, в месте расположения объекта оценки	Не выявлены
Объекты, снижающие стоимость в районе расположения объекта оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

3.1. Местоположение объекта оценки

Рис.1



Рис.2

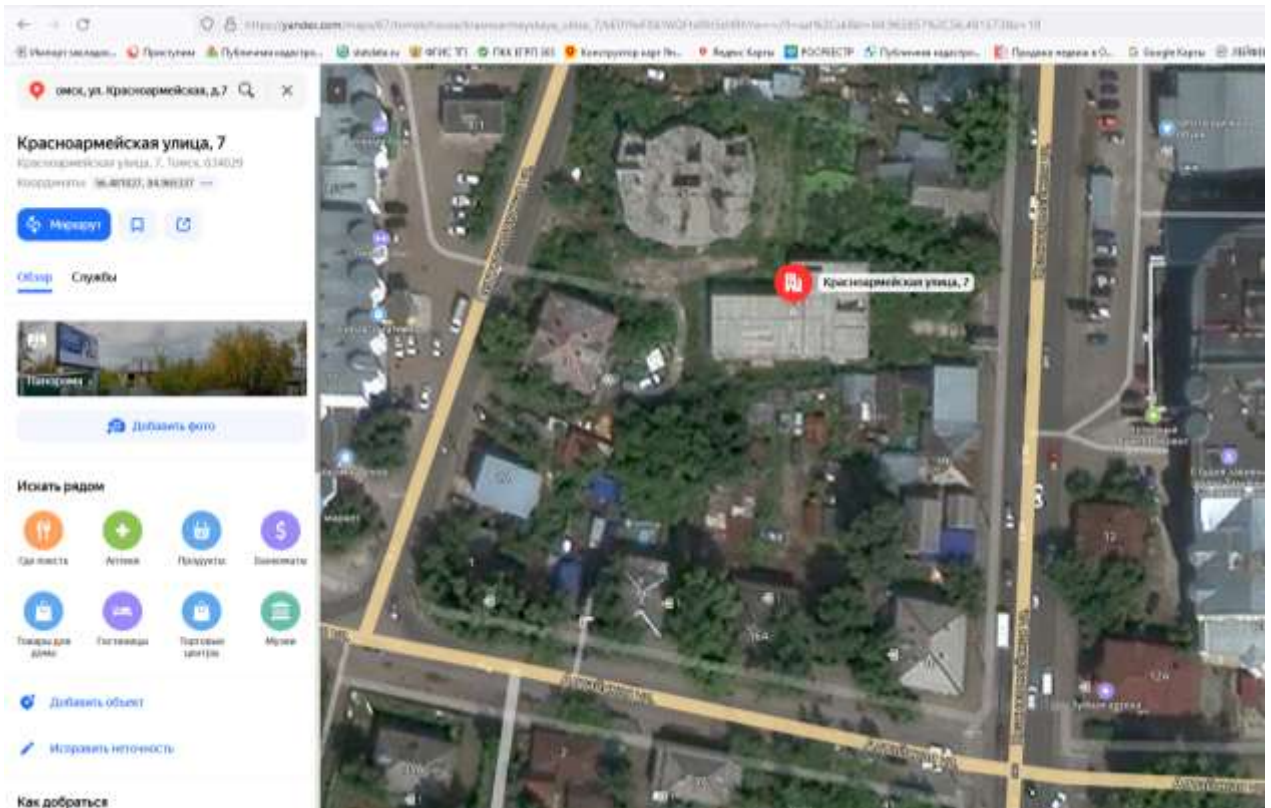
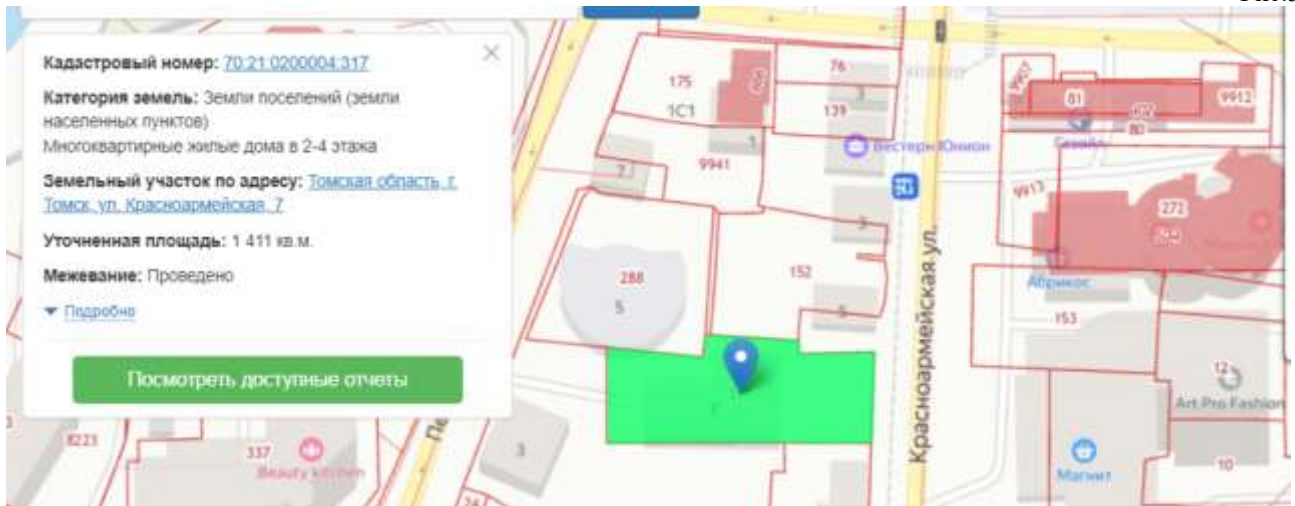


Рис.3



Фотографии объекта оценки



3.2. Наиболее эффективное использование 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 наилучшим и наиболее эффективным.

Заклучение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, 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 земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешённость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае объектом оценки являются: Права застройщика ООО «КОМПАНИЯ АСПЕКТ» на земельный участок и объект незавершенного строительства: многоквартирный 3-х этажный жилой дом с цоколем общей площадью 1522,54 кв.м.

Объект незавершенного строительства расположен на земельном участке общей площадью 1411 кв.м. с видом разрешенного использования: «Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа».

Принимая во внимание характер окружающей застройки, транспортную доступность, ВРИ земельного участка и назначение объекта незавершенного строительства, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием будет использование по назначению: завершение строительства многоквартирного 3-х этажного жилого дома.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

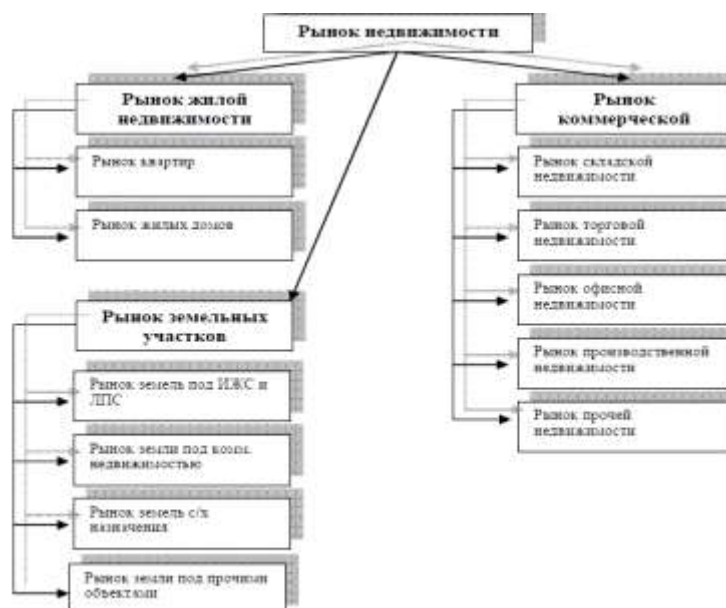
Данный раздел подготовлен Оценщиком на основании следующих материалов: учебное пособие Оценка недвижимости/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с., статьи Д. Паранюшкина Структура рынка недвижимости в России.

Структура рынка недвижимости. В рамках дальнейшего анализа под понятием недвижимости рассматривается здания и помещения.

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от назначения (сегменты рынка). Таким образом, классификацию рынка недвижимости можно проиллюстрировать в виде рисунка ниже.

Классификация рынка недвижимости в зависимости от назначения

Рис.4



Объект незавершенного строительства расположен на земельном участке общей площадью 1411 кв.м. с видом разрешенного использования: «Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа».

Принимая во внимание ВРИ земельного участка и назначение объекта незавершенного строительства, его можно отнести к рынку жилой недвижимости многоквартирных домов.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Процедура анализа рынка объекта оценки определена п. 11 ФСО №7, которая включает следующий алгоритм:

1. 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;
2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
3. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
4. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Краткие итоги социально-экономического развития Российской Федерации по итогам июня 2023 года²

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими 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 энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: [сельского хозяйства](#),

² <https://statrliet.ru/arkhiv-analizov>

авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 кв.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+0,1

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-май 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+1,8
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-2,8
8.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+19,6
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,3
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,9
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-0,7
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,5
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+15,2

(в рублях в текущих ценах)

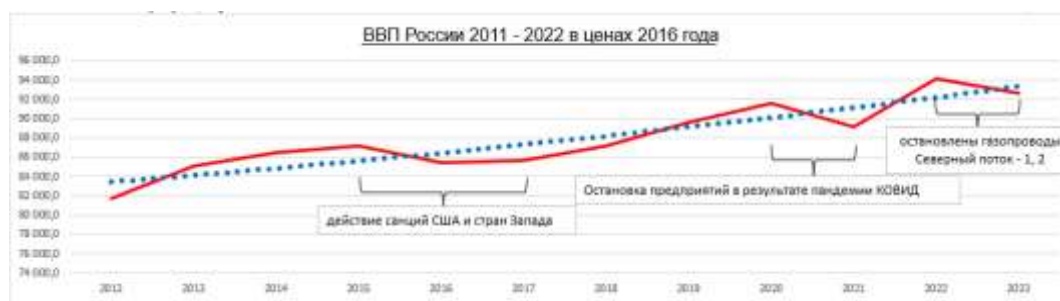
		21/20	22/21г	янв-март 23/22г.,
		г.	., %	

				%
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+11,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+4,2
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-7,9
	- потребительская		+11,9	+6,0

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	январь-апрель 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 п)	-24,4
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-31,7
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-40,2
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-60,8
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+41,2
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-29,1
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+32,4
	- одежды		+37,0
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+9,8
	- химические производства (около 3,2%)		-72,2
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-62,4
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+57,7
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.05.	+3,3	+18,0
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,3 % от кредиторск
18.	Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.05.	+8,4	+12,0
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.	+10,0	+13,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 50%)	+18,1	+18,6
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗВР), на 23.06.23г.: 586,9 млрд. долл. США	-7,7	0,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.06.23г.: 12,35 трлн. руб. или 153,1 млрд. долл. США (8,2 % от ВВП)	-18,8	-1,2
22.	Государственный внешний долг, на 01.06.23г. 56,6 млрд. долл. США	-3,9	0,0

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий,

электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Рост объемов жилищного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризовался снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета,

структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами 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 развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности курса рубля](#) и его [девальвации](#).

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка») и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Краткая характеристика региона

Современная Томская область расположена на юго-востоке Западно-Сибирской равнины и занимает площадь 314 тысяч кв. км. Расстояние между северной и южной границами Томской области составляет около 600 км, западной и восточной - 780 км, поэтому климатические условия южных и северных районов заметно отличаются. Почти вся территория области находится в пределах таежной зоны. Климат континентальный. Границы области с Тюменской, Омской и, частично, Новосибирской областями проходят по значительно заболоченной и почти незаселенной равнине. Для экономических связей с промышленными районами Кузбасса и Новосибирской области доступны только южные границы.

Рельеф Томской области отличается исключительной равнинностью: на сотни километров тянутся плоские сильно заболоченные равнины с высотными отметками, не превышающими 200 м над уровнем моря.

Река Обь, самая большая река России, в своем среднем течении пересекает Томскую область с юго-востока на северо-запад, деля область на две почти равные части. Возвышенное правобережье в меньшей степени заболочено и отличается лучшей заселенностью. Левобережье включает громадное Васюганское болото площадью 53 000 кв. км.

Основные природные ресурсы Томской области следующие: нефть и газ, циркон-ильменит, подземные воды (крупные месторождения артезианской питьевой воды, термальных и лекарственных вод (радоновых, бромистых, йодистых, сероводородных), а также уникальных лечебных грязей), торф, лес, недревесные ресурсы (кедровые орехи, грибы, ореховое масло, живица, а также дикорастущее лекарственное сырье: березовые почки, лист крапивы, лист брусники, лист мать-и-мачехи, ягоды рябины, черемухи, плоды шиповника, трава тысячелистника и др.), охотничье-промысловые и рыбные ресурсы.

В Томской области 16 районов и 6 городов, в том числе 5 городов областного подчинения (Стрежевой, Кедровый, Асино и др.). Поселков городского типа - 2 (Белый Яр, Самусь). Томск включает в себя 4 городских района - Кировский, Ленинский, Октябрьский, Советский. В непосредственной близости от Томска находится город Северск – закрытое административно-территориальное образование с населением 117 000 человек. В 2005 году постановлением областной думы к городу Томску были присоединены ближайшие поселки (Светлый, Зональный, Тимирязево, Дзержинский и др.) с целью расширения территории города и увеличения численности проживающего населения.

Общая численность населения области по данным 2005 года составляет 1 036,5 тысяч человек. Больше половины населения проживает в областном центре (более 600 тыс. человек), в частности в Томске – 507,2 тыс. человек. Плотность населения крайне неравномерна, в отдаленных северных районах она не превышает 0,3 человека на квадратный километр, и только южная часть области в окрестностях его центра - города Томска, относительно плотно заселена. Фрагментарность заселения объясняет тот факт, что экономическая ситуация в области определяется деятельностью предприятий Томска, нефтегазодобывающего города Стрежевого (север области) и закрытого административно-территориального образования города Северска, на территории которого осуществляет свою деятельность Сибирский химический комбинат.

Город Томск находится на юго-западе области и расположен на правом берегу реки Томь. Основан город в 1604 году и в настоящее время является одним из крупнейших промышленных центров Западной Сибири. Одна из важнейших, основных характеристик города – обширный образовательный комплекс, включающий старейший за Уралом Томский государственный университет и целый ряд известных в России и за рубежом вузов. Численность населения города составляет около 610 000 человек.

Промышленный комплекс города, преимущественно, образован из предприятий, эвакуированных из европейской части России в годы Великой отечественной войны. В экономике области особое место занимают химическая и нефтехимическая промышленность, нефтегазодобывающая и лесная отрасли, машиностроение.

В целом, структуру промышленности формируют более 200 крупных и средних предприятий. В промышленности занято порядка 28% общей численности работающих, сосредоточено более 55% основных фондов и создается около 60% валового внутреннего продукта.

Развитие химической и нефтехимической промышленности, прежде всего, связано с деятельностью «Сибирского химического комбината» и ООО «Томскнефтехим», созданного на базе основных производственных мощностей и производственных площадок АО «Томский нефтехимический комбинат», который в настоящее время находится в стадии банкротства. Сегодня СХК обладает уникальным опытом переработки делируемых материалов, эксплуатации ядерно-энергетических реакторов и установок. В рамках конверсии здесь разработаны оригинальные технологии получения ультрадисперсных порошков оксидов металлов, таких как медь, железо, цезий, магний. Успешно ведутся исследования в сфере пьезокерамики и высокоэнергетических магнитов. В ближайшем будущем результаты этих исследований найдут широкое применение в медицине, в бытовой и промышленной электронной технике.

С 1995 года в регионе началось создание новой отрасли – газодобывающей. Осуществляется комплексная программа, которая предусматривает освоение газовых и газоконденсатных месторождений на севере области, а также обеспечение дешевым сырьем крупных предприятий города и газификация населенных пунктов. В данной отрасли крупнейшим бюджетообразующим предприятием является ОАО «Томскгазпром», ЗАО «Метанол», ОАО «Томскнефтегазпереработка», являющиеся дочерними предприятиями ОАО «Востокгазпром».

Отрасль с наиболее высокими темпами падения производства в 90-х годах 20 века стало машиностроение. Этот факт объясняется тем, что основные машиностроительные предприятия региона в прошлом принадлежали к военно-промышленному комплексу. Тем не менее, в последние годы ситуация на томских машиностроительных предприятиях стабилизируется: появляются новые заказы, обновляется парк основных производственных фондов, погашены основные долги по заработной плате. Машиностроение области представляют порядка 30 предприятий, которые специализируются на выпуске различных электродвигателей, кабелей, проводов, электроламп, манометров, подшипников, металлорежущего инструмента, медицинской техники и других видов продукции, а в последнее время широкое применение получило машиностроение для нефте- и газодобывающих отраслей (ОАО Томский электроламповый завод

(ТЭЛЗ), ОАО «Томский электромеханический завод им. В.В.Вахрушева» (ТЭМЗ), ОАО «Томский электротехнический завод» (ТЭТЗ), ЗАО «Сибкабель», ОАО «СКБ Сибэлектромотор» и другие).

Лесная и деревообрабатывающая промышленность - одна из ведущих отраслей Томской области. Большая часть лесозаготовок ведется в северных районах. Основные предприятия деревообработки сосредоточены в Томске, Асино, Колпашево, Белом Яре, Каргаске.

Сельскохозяйственные угодья Томской области занимают 1 373 тыс. га, из них пашня - 680 тыс. га. Основные площади зерновых культур сосредоточены в южной зоне. Собственное производство зерна обеспечивает половину потребности области. Повсеместно выращивается картофель, овощи. Продукция животноводства составляет 70% в валовом объеме сельскохозяйственной продукции. Вокруг города Томска сосредоточены мощные животноводческие комплексы по промышленному производству свинины, мяса птицы и яиц. До 40% сельхозпродукции производится в личных подсобных хозяйствах населения.

В агропромышленном комплексе занято около 11% всех работающих в области. Реформы последних лет привели к перераспределению земель, появлению многообразных форм хозяйствования, возникновению оптового рынка сельскохозяйственной продукции.

Помимо перечисленных выше, к бюджетообразующим предприятиям области можно отнести: НК ЮКОС, ОАО «Томскнефть», ЗАО «Сибирская аграрная группа», ОАО «Томское пиво», ОАО «Томскэнерго», ОГУП «Завод пищевых продуктов «Томский», ОАО «Томский химфармзавод», ОАО «Томские мельницы», НПО «Вирион», ОАО «Ролтом», ОАО «Манотомь», ЗАО «Томский инструмент», ОАО «Томская спичечная фабрика «Сибирь», ЗАО «ТОМ-МАС» и др.

Экономика Томской области органично сочетает два стратегических преимущества – сырьевые ресурсы и интеллект.

По объему ВРП на душу населения регион входит в тройку лидеров Сибирского федерального округа. В структуре ВРП Томской области наибольший удельный вес имеет сектор добычи полезных ископаемых (углеводородное сырье). Затем следуют обрабатывающие производства, транспорт и связь, торговля, сельское хозяйство, строительство.

По объему инвестиций в основной капитал на душу населения Томская область входит в число лидеров СФО и в десятку лучших регионов в целом по России.

Тенденции последних лет – устойчивый рост доли наукоемкого производства в валовом региональном продукте и увеличение вклада в экономику научно-образовательного комплекса.

Активно развиваются направления новой экономики: нанотехнологии, биотехнологии, информационные технологии и др.

Обзор рынка жилой недвижимости г.Томска³

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

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

³<https://tomsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>;
<https://www.riatomsk.ru/article/20230704/objem-vvoda-zhiljya-1-polugodie-2023-tomskaya-oblastj/>

<https://naydidom.com/tseny/region-tomskaya>;

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) отделка дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видеодомофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

Семнадцать многоквартирных домов было построено в Томской области за первое полугодие 2023 года, жилищный фонд региона увеличился на 1,7 тысячи квартир; за последние несколько лет в объемах строительства в лидеры вышел город Томск, опередив Томский район на 177 квартир, сообщает во вторник пресс-служба администрации.

"Госстройнадзор Томской области выдал 17 заключений о соответствии построенных объектов проектной документации на многоквартирные жилые дома, строительство которых завершилось в первой половине 2023 года. Жилищный фонд региона увеличился на 1 760 квартир общей площадью более 107 тысяч квадратных метров", – говорится в сообщении.

Отмечается, что традиционно основная территория размещения новостроек – город Томск и Томский район. После многолетнего отставания в объемах строительства многоквартирных домов в лидеры вышел город Томск (64,9 тысячи "квадратов" – 969 квартир), Томский район ввел 42,7 тысячи "квадратов" жилья – 792 квартиры.

"Увеличить показатели построенного жилья в областном центре удалось преимущественно благодаря строительству крупных жилых комплексов на переулке Соляном, 28, улицах Пушкина, 61/3 и Водяной, 18а", – говорится в сообщении.

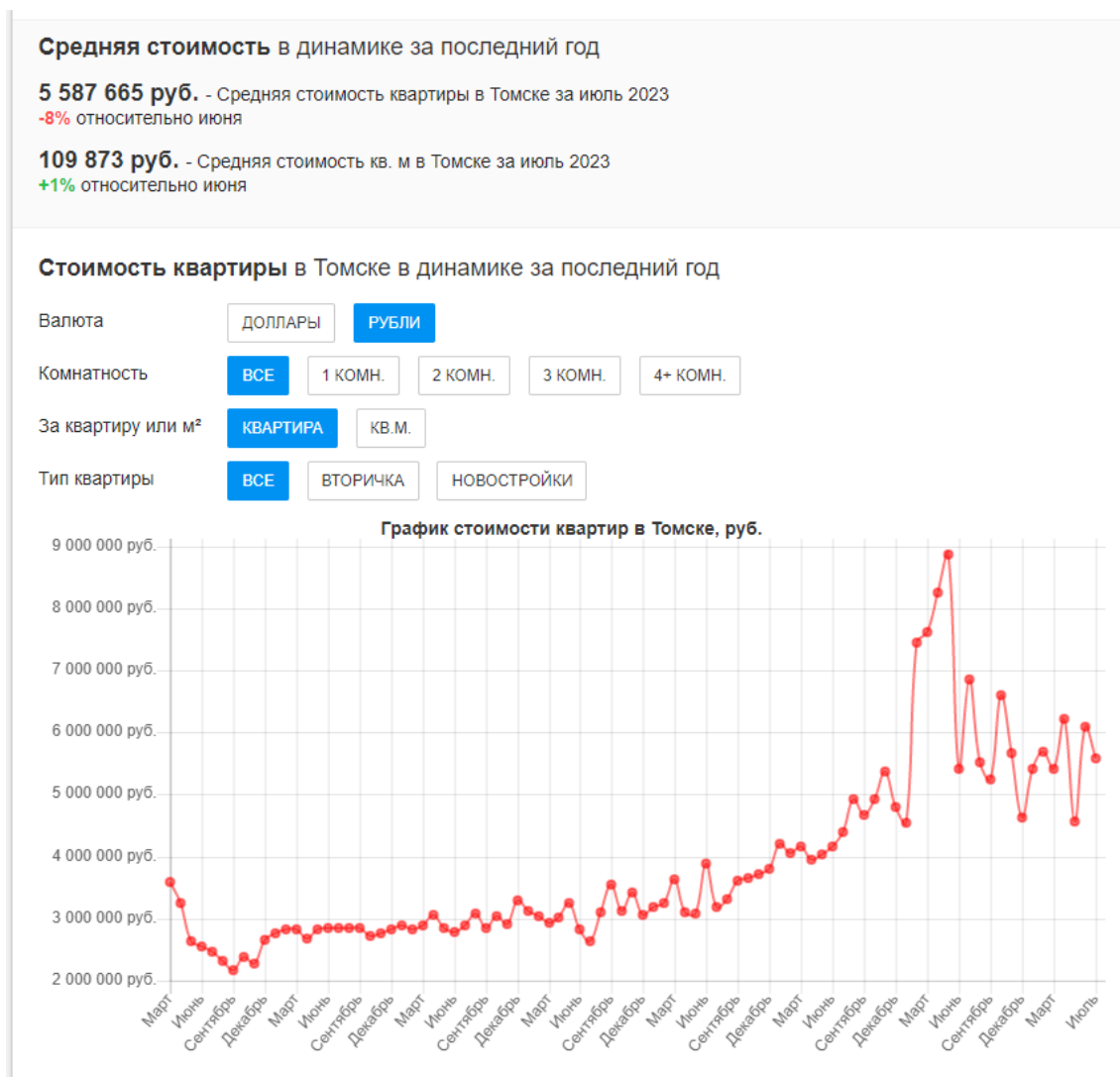
Половину от общего объема жилой площади возвели "Томская домостроительная компания" (34,4 тысячи квадратных метров) и группа компаний "Карьеруправление" (21 тысяча "квадратов" в микрорайоне Левобережный Томского района). Остальные 52,3 тысячи "квадратов" распределены между застройщиками отдельно возводимых объектов.

На сегодняшний день под контролем региональной инспекции государственного технадзора находятся 77 строящихся жилых многоэтажек общей площадью 740,6 тысячи квадратных метров, рассчитанных на 14,3 тысячи квартир.

Ранее сообщалось, что с 2019 года в Томской области замедлилось строительство жилья. В 2020 году региону не удалось выполнить план по объемам строительства по нацпроекту "Жилье и городская среда" – было введено 460 тысяч "квадратов" из плановых 590 тысяч. В 2021 году было сдано 477 тысяч квадратных метров, в 2022-м – 364,1 тысячи (76,4% к уровню 2021-го). В Томске в 2022 году было введено 8 многоквартирников.

Также сообщалось, что всплеска цен на жилую недвижимость в Томске эксперты в ближайшие годы не ожидают, однако цены на нее не падают, потому что собственники не спешат ничего продавать, а строители не опускают цены из-за малого числа предложений на рынке. Средняя цена на недвижимость в Томске на конец марта 2023 года на вторичном рынке составляла 92,7 тысячи рублей за "квадрат", на первичном – 116 тысяч рублей.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Томска за июль 2023 г.:



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 4 021 833 руб., за месяц показатель изменился на -33 %;
- Двухкомнатная – 5 219 144 руб., где средняя цена изменилась на -8 %;
- Трехкомнатная – 7 522 018 руб., где показатель стоимости изменился на -10 %;
- Четырех- и многокомнатная – 15 565 715 руб., средняя цена изменилась на -77 %.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Томской области, изменение к июлю 2023г.:

Город	Ср.стоимость за квартиру	Изменение к июлю	Ср.стоимость за м ²	Изменение к июлю	Стоимость 1-комн квартиры		Стоимость 2-комн квартиры		Стоимость 3-комн квартиры	
					за квартиру	за м ²	за квартиру	за м ²	за квартиру	за м ²
Томск	8 082 178	-8,12%	111 608	-1,63%	4 021 833	119 711	5 219 144	103 197	7 522 018	106 710
Стрежевой	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Асино	411 159	354,16%	13 249	193,47%	411 159	13 249	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Колпашево	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Кожевниково	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Мельниково	2 548 566	0%	70 016	0%	нет данных	нет данных	2 548 566	70 016	нет данных	нет данных
Кривошеино	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Северск	5 072 052	-32,01%	85 646	-27,56%	нет данных	нет данных	4 154 198	76 214	5 989 905	95 078
Парабель	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Каргасок	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Бакчар	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Молчаново	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Первомайское	11 215 622	-3,67%	154 912	-3,67%	нет данных	нет данных	11 215 622	154 912	нет данных	нет данных
Зырянское	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Батурино	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Подгорное	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Тымск	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Итатка	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Катайга	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

Итоги⁴

Сегодня российский рынок недвижимости находится в условиях высокой неопределённости. Хотя большинство экспертов ожидают ухудшения ситуации, её развитие во многом зависит от предстоящих экономических и политических событий.

Мнения российских экспертов разделились, но большинство склоняется к тому, что цены в 2023 г. будут постепенно снижаться. И скорость этой тенденции зависит от нескольких факторов: уровня ключевой ставки ЦБ РФ, социально-политической ситуации, объёма предложения.

Ожидается, что подешевеет жильё всех видов. Но снижение стоимости окажется плавным без резких скачков, не превышающим 3% ежеквартально. Высказать более точные предположения при условии высокой неопределённости невозможно.

В 2022 году количество квартир в активной продаже выросло на 37%. Это чуть больше, чем за 2021 года – тогда прирост составил 41%. Рост предложения начался с мая 2022 года, из-за снижения спроса.

4.2. Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Собственник в праве по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, отдавать имущество в залог и распоряжаться им другим способом (ст. 209, Гражданский кодекс РФ).

Согласно п. 24 ФСО №1, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к

⁴<https://pravda-nn.ru/news/prognoz-tsen-na-vtorichnoe-zhile-v-2023-godu/>; <https://www.russianrealty.ru/tidings/company/>

оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом учитывается объём и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

Согласно п.11 ФСО №1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

5.1. Обоснования выбора подходов и методов оценки для расчета рыночной стоимости за объект оценки

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции и со всеми изменениями, действующими на дату оценки). Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки, представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Подходы к оценке, метод оценки (Согласно Приложению №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 Федеральные стандарты оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

• *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные

на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

- *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

- *Доходный подход* - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.11 Приложения №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 Федеральные стандарты оценки «Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.12 Приложения №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 Федеральные стандарты оценки «Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Согласно п.24 ФСО №V «Подходы и методы оценки», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки»: *«Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения».*

Учитывая, что объектом оценки является объект незавершенного строительства, Затратный подход является единственным подходом, в рамках которого имеется возможность наиболее корректно провести расчет стоимости затрат, необходимых для воспроизводства (замещения) объекта недвижимости.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затратный подход

В соответствии с ФСО №V (п. 18), *затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п.27 ФСО №V).

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта (п.28 ФСО №V).

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение или воспроизводство оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках, в ряде случаев, ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Такой же специфической областью применения затратного

подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения: для таких объектов не существует адекватного рынка, они пользуются незначительным спросом; также применение затратного подхода оправданно для оценки объектов нового строительства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным устареванием или экономическим обесценением, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

Согласно ФСО N7, при применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Все выше перечисленные условия выполняются.

В данном примере расчет стоимости затрат на замещение объекта незавершенного строительства производится в рамках Затратного подхода методом сравнительной единицы.

Подход с точки зрения затрат основан на предположении о том, что затраты на строительство здания и затраты на приобретение участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимого имущества. Особенно это касается случаев, **когда оцениваются новые или недавно построенные объекты.**

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (для целей определения стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования);
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о ценах на строительные материалы; других данных;
- определение прибыли предпринимателя (определяется на основе информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок);
- определение износа и устареваний (определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний); При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Результатом является стоимость, рассчитанная на основе затратного подхода.

Определение рыночной стоимости права аренды земельным участком

Определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 1411 кв.м. в рамках данного отчета не производится, так как договор аренды земельного участка прекратил свое действие 01.04.2019. этот факт подтверждается Определением Арбитражного суда Томской области от 24.09.2019 по Делу № А67-2411-33/2017: «...29.03.2019 Шмачкова Р.Х. направила в адрес конкурсного управляющего ООО «Компания АСПЕКТ» требование о возврате земельного участка, в котором уведомила арендатора об отказе в продлении действия договора аренды от 12.03.2018.

Буквальное толкование пункта 1.4 договора влечет вывод, что момент исполнения обязательств по договору определен сторонами не позднее 01.04.2019. Оценив в совокупности и взаимосвязи условия договора аренды земельного участка о сроке его действия, суд приходит к выводу о том, что воля сторон договора была направлена на исполнение обязательств по нему до 01.04.2019, от продления срока действия договора аренды земельного участка арендодатель (Шмачкова Р.Х.) отказался. Данные обстоятельства не оспариваются ООО «Компания АСПЕКТ».

Следовательно, после наступления указанной даты (01.04.2019) договор аренды прекратил свое действие...»

Расчет стоимости затрат замещения объекта оценки

Полная стоимость объекта (здания или сооружения) согласно методу сравнительной единицы, определяется умножением стоимости затрат на восстановление (замещение) стоимости единицы измерения, указанной в соответствующих Сборниках УПВС, КО-ИНВЕСТ и др. на его объем (иную единицу измерения).

При этом должны учитываться различные поправки: на климатический район, зонирование, материал и пр. Также необходимы корректировки, учитывающие прибыль подрядчика и НДС.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании⁵:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Определение стоимости затрат на замещение производится с использованием метода сравнительной стоимости единицы. Метод сравнительной стоимости единицы применим к стандартным типовым сооружениям, каким и является оцениваемый объект. Он основан на выборе базовых единиц унифицированных показателей потребительской полезности объекта недвижимости. К таким показателям принято относить 1 м² общей и полезной площади, 1 м³ объема и т.п. Базовые единицы берутся из Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений различных отраслей народного хозяйства. По сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (или другим изданиям аналогичного назначения) подбирается аналог с характеристиками, наиболее близкими к характеристикам оцениваемого здания или сооружения. Корректирующие коэффициенты (индексы), утвержденные Госстроем России, позволяют пересчитать стоимость в базисные цены на 1 января 1984. В данном примере при определении полной восстановительной стоимости зданий и сооружений методами восстановления и замещения использовалась информационная база Сборников «КО-ИНВЕСТ» "Жилые дома" 2020.

Для получения обоснованного вывода о стоимости затрат на воспроизводство/замещение зданий, строений и сооружений оценщик обязан учесть величину предпринимательской прибыли, характерную для соответствующего сектора экономики.

Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика, она отражает затраты на организацию и управление строительством, расчеты за проектно-изыскательские работы, общий надзор и риск, связанный со строительством.

Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение, материал и инженерно-техническое оснащение, а также прочие характеристики. С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующему Сборнику выбирается стоимость единицы измерителя объекта в масштабе цен, указанном в Сборнике. Рассчитывается полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта на дату проведения оценки. Оценка износов. В соответствии с затратным методом должны быть учтены три вида износов: физический, функциональный и внешний.

Физический износ здания или сооружения возникает в результате воздействия на конструктивные элементы объекта природно-климатических факторов внешней среды. Для расчета физического износа здания или сооружения был определен износ по каждому из его укрупненных конструктивных элементов (фундамент, стены и т.п.). Общий процент физического износа здания рассчитывается по формуле:

$$И = q_1 u_1 + q_2 u_2 + \dots + q_n u_n ,$$

где:

q_i - удельный вес i - го конструктивного элемента;

u_i - износ i - го конструктивного элемента в %;

⁵ п.24 (е) ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки»

n - число основных конструктивных элементов оцениваемого объекта.

Определяется остаточная восстановительная стоимость от оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки. Стоимость воспроизводства/замещения объектов недвижимости рассчитана по формуле:

$$СВ (СЗ) = ПСВ (ПСЗ) * (1 - I_{\text{физ.}}/100) * (1 - I_{\text{функц.}}/100) * (1 - I_{\text{экон.}}/100),$$

где:

СВ – стоимость затрат на воспроизводство;

СЗ – стоимость затрат на замещение;

ПСВ - полная стоимость воспроизводства, руб.;

ПСЗ - полная стоимость замещения, руб.;

I_{физ.}- физический износ, в %;

I_{функц.}- функциональное устаревание, в %;

I_{экон.}- внешнее (экономическое) устаревание, в %.

Величина физического износа определена на согласно "Методике определения физического износа гражданских зданий" разработана институтом Мосжилпроект Главного управления жилищного хозяйства Мосгорисполкома (руководитель работы кандидат технических наук Бабакин В.И.), согласована с ЦСУ СССР, ЦСУ РСФСР, Госстроем РСФСР и Госпланом РСФСР. (утв. Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404). Расчет величины физического износа определялся исходя из фактического состояния основных конструктивных элементов строений по формуле:

$$И = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.}}) \times (1 - I_{\text{эк.}})$$

Используемые обозначения	Расшифровка
И	Накопленный износ
I _{физ.}	Физический износ
I _{функ.}	Функциональное устаревание
I _{эк.}	Экономическое устаревание

Физический износ объекта незавершенного строительства составляет: 6,99%. Физический износ каждого имеющегося конструктивного элемента определен согласно ВЕДОМСТВЕННЫМ СТРОИТЕЛЬНЫМ НОРМАМ (ВСН 53-86(р)) «Правила оценки физического износа жилых зданий», на основании визуального осмотра объекта незавершенного строительства Расчет физического износа представлен ниже в Таблице 7 настоящего Отчета.

Таблица 7

Наименование конструкций	Удельные веса отдельных конструктивных элементов, %	Готовность конструктивного элемента, %	Степень готовности конструктивного элемента, %	Фактический физ.износ элемента, %	Доля физ.износа эл-та в общем физ.износе здания, %
1	2	3	4	5	6
Фундаменты	7,01%	100,00%	7,01%	10	0,701
Стены	11,20%	41,00%	4,59%	10	1,12
Перегородки	16,83%	10,00%	1,68%	20	3,366
Перекрытия	11,99%	10,00%	1,20%	10	1,199
Крыша	1,98%	0,00%	0,00%	0	0
Лестницы и входы	3,72%	0,00%	0,00%	0	0

Окна и двери	11,02%	0,00%	0,00%	0	0
Полы	5,99%	10,00%	0,60%	0	0,599
Внутренняя отделка	16,00%	0,00%	0,00%	0	0
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	11,98%	0,00%	0,00%	0	0
Прочие работы	2,28%	0,00%	0,00%	0	0
ИТОГО:	100,00%		15,08%		6,99%

Т а б л и ц а 3

Фундаменты ленточные каменные

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие трещины в цоколе и подокнами первого этажа	Ширина трещин до 2 мм	0—20	Расшивка трещин
Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента	То же, до 5 мм	21—40	Укрепление кладки. Ремонт горизонтальной изоляции
Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе с развитием	Неравномерная осадка с общим про-	41—60	Усиление и замена отдельных участков кладки,

9

Т а б л и ц а 10

Стены кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отдельные трещины и выбоины	Ширина трещины до 1 мм	0—10	Заделка трещин и выбоин
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10 %	11—20	Ремонт штукатурки или расшивка швов; очистка фасадов

Т а б л и ц а 21

Перегородки кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, редкие сколы	Трещины шириной до 2 мм. Повреждения на площади до 10 %	0—20	Заделка трещин и сколов
Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	Ширина трещин на поверхности до 2 мм, в сопряжениях ширина трещин до 10 мм	21—40	Расчистка поверхности и расшивка трещин

Т а б л и ц а 30

Перекрытия из сборного железобетонного настила

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Трещины в швах между плитами	Ширина трещин до 2 мм	0—10	Расшивка швов
Незначительное смещение плит относительно одна другой по высоте вследствие деформаций; отслоение выравнивающего слоя в заделке швов	Смещение плит до 1,5 см. Повреждения на площади до 10 %	11—20	Выравнивание поверхности потолка

36

Полы

Т а б л и ц а 48

Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные

Признаки износа	Физи- ческий износ, %	Примерный состав работ
Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плитусов	0—20	Затирка трещин и выбоин местами, ремонт плитусов с заменой на новые до 20 %
Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м ² на площади до 25 %	21—40	Заделка выбоин

Функциональное устаревание – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Различают следующие виды функционального износа:

- износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);
- износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

Ниже, в таблице приведены характеристики функционального устаревания.

Характеристика функционального устаревания

Таблица 8

№ п/п	Характеристика функционального устаревания	Устаревание, %
1	Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме	0-10
2	Объект вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется дополнение элементов. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме	10-20
3	Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замены или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме.	20-35
4	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется модернизации или реконструкции.	35-50
5	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков.	50 и более

Признаки функционального устаревания у объекта незавершенного строительства отсутствуют.

Внешнее (экономическое) обесценение – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешнее износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым обесценением причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды. В таблице приведены характеристики экономического обесценения.

Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка

Таблица 9

№ п/п	Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка	Износ, %
1	Экономические условия способствуют использованию данного вида недвижимости с загруженностью 80-100%. Востребованность продукции (услуги) отрасли и стабильное положение ее на рынке в данном регионе.	0-5
2	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 50-80%. Востребованность продукции (услуги) отрасли.	5-15
3	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30-50%. Низкая востребованность.	15-30
4	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30% и менее. Невозможность конкуренции в сложившихся условиях, резкое снижение объемов производственной деятельности.	30-45
5	Экономические условия, определяющие использование данного вида недвижимости, делают нецелесообразным, из-за изменившихся условий функционирования данной отрасли производства (услуг), эксплуатацию объекта без значительных капиталовложений или переориентации вида деятельности.	45 и более

Оцениваемый объект размещен таким образом, что юго-западная часть здания выходит за пределы отведенного для строительства земельного участка, что создает существенные затруднения для государственной регистрации объекта недвижимости при вводе его в эксплуатацию. Нарушение границ отведенного для строительства участка порождает трудности с введением объекта в эксплуатацию в будущем. Таким образом, объект имеет признаки внешнего (экономического) устаревания. Размер устаревания составил: 10% (среднеарифметическое значение = $(5\% + 15\%) / 2$).

Стоимость строительства 1 куб.м. на дату исследования определяется в соответствии с данными сборников КО-ИНВЕСТ, путем пересчета сметной стоимости строительства 1 куб.м. аналога из условий базового 2020 г. в условия, действующие на дату оценки, с использованием соответствующих коэффициентов.

В соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81–35.2004 в справочных показателях стоимости УЧТЕН следующий круг затрат⁶:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы и сметная прибыль по действующим нормативам — в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;
- в) усредненная величина доначислений к стоимости (Пспр) от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1, 7–10, 12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты:
 - предварительная планировка площадки строительства и очистка от мусора территории застройки;
 - благоустройство прилегающей территории в пределах участка, предусмотренного нормами проектирования (за исключением затрат на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных справочника КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий»);
 - временные здания и сооружения;
 - дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;
 - затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
 - средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
 - затраты на проведение пусконаладочных работ;
 - содержание службы заказчика. Строительный контроль;
 - проектные работы;
 - изыскательские работы;
 - авторский надзор;
 - экспертиза предпроектной и проектной документации;
 - разработка тендерной документации;
 - сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты.

⁶ Сборники КО-ИНВЕСТ «Жилые дома 2020», стр. 26, 27

- Средства за проведение публичного технологического и ценового аудита инвестиционных проектов в соответствии с ПП № 382 от 30 апреля 2013 г.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщик вводит специальную поправку на уровень прочих работ и затрат в соответствии с особенностями объекта.

дарственного статистического наблюдения за средним уровнем цен в строительстве в регионах-субъектах Российской Федерации в соответствии с рекомендациями статистической службы Европейского союза (Евростат). Региональные коэффициенты для территорий, расположенных севернее Северного Полярного круга (66.5622-я параллель северной широты), условно приняты в размере, превышающем на 20% размер коэффициента, рассчитанного КО-ИНВЕСТ для части региона Российской Федерации, расположенной южнее Северного Полярного круга (66.5622-я параллель северной широты) (по аналогии с решением по этому вопросу, принятым в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений).

В справочных показателях НЕ УЧТЕНА налог на добавленную стоимость (НДС) и прибыль предпринимателя.

Основная формула для определения величины затрат на создание объекта незавершенного строительства:

$$C_{зд} = C_{восст} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \dots \times K_{кл} \times I_{01.01.2020-01.08.2023} \times K_{ндс} \times K_{%гот} \times П_{пр}$$

где:

$C_{зд}$ – величина затрат на замещение объекта оценки, руб.;

$C_{восст}$ – стоимость затрат объекта оценки в ценах 2020 года по данным справочника оценщика укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений;

K_1, K_2, K_3, \dots - поправочные коэффициенты на разницу между объектом оценки и ближайшим параметром аналога;

$K_{кл}$ - поправочный коэффициент климатического района для Томской области.

$I_{01.01.2020-01.08.2023}$ - индекс перехода стоимости строительства из базовых цен в цены на дату оценки;

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС;

$K_{%гот}$ - степень готовности объекта;

$П_{пр}$ – прибыль предпринимателя.

В соответствии с представленным в справочниках классификатором, класс конструктивной системы объекта оценки: КС-1. Класс конструктивных систем определен на основании таблицы, приведенной в справочниках Ко-Инвест.



ЗДАНИЯ			
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы	Примеры объектов
Кирпич, мелкие стеновые блоки	Железобетон, сталь, кирпич, мелкие стеновые блоки	КС-1	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	Здания с каркасом из монолитного железобетона, с заполнением стен мелкоштучными стеновыми материалами
Кирпич	Древесина	КС-2	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями, а также саманные, саманно-сырцовые
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	Крупноблочные здания, здания из сборного железобетона бескаркасной конструкции, с железобетонными перекрытиями
Железобетон	Железобетон в	КС-4	Здания из монолитного железобетона, с монолитным

Величина затрат на замещение объекта незавершенного строительства определена методом сравнительной единицы путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения. В качестве сравнительной единицы принимается 1 м³ объема объекта незавершенного строительства.

На основании анализа конструктивных решений здания, его технических характеристик по Сборникам был найден соответствующий аналог объекту оценки. Расчеты произведены на основании Сборников КО-ИНВЕСТ «Жилые дома 2020», стр. 196, гИЖЗ.02.001.0339 «Жилые дома с подвалом»:

Жилой дом (с подвалом)		Этажность: 4, Высота, м: 2.7				КС-1												
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Гипсокартонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянная с покрытием этернитом		ПОЛЫ - Деревянные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Горячее водоснабжение с ваннами, водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ - Радио / телефон																
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
ruЖЗ.02.001.0338		до 15000	до 5555	*Econom	РУБ. на 1 м3	7 598												
ruЖЗ.02.001.0339		до 15000	до 5555	*Minimum	РУБ. на 1 м3	6 566												
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРИС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ДИТА	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.02.001.0338	457,07		729,53	1092,75	759,77	75,68	330,31	759,77	911,13	1519,78	202,45		160,42	378,37	166,48	54,49		7598,00
	6,02%		9,60%	14,38%	10,00%	1,00%	4,35%	10,00%	11,99%	20,00%	2,66%		2,11%	4,98%	2,19%	0,72%		100,00%
ruЖЗ.02.001.0339	460,10		735,57	1105,35	787,01	130,16	243,98	723,45	393,51	1050,37	149,53		169,50	387,44	169,50	60,53		6566,00
	7,01%		11,20%	16,83%	11,99%	1,98%	3,72%	11,02%	5,99%	16,00%	2,28%		2,58%	5,90%	2,58%	0,92%		100,00%



196

ЖИЛЫЕ ДОМА 2020

* Отличающийся параметр в группе

для условий строительства в Московской области, Россия

Стоимость строительства объектов-аналогов в справочниках Ко-Инвест «Жилые дома, 2020» приведены в ценах базового региона – Московской области. Таким образом, к базовой стоимости необходимо применить регионально-климатические поправки – регионально-климатический коэффициент (Ккл), корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности Ксейсм и интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент Ктерр-эк, а также корректирующий коэффициент Кинфл на изменение цен в строительстве после даты, на которую приведены стоимости в справочниках.

Ксейсм вводится, когда оцениваемое сооружение/здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

Ктерр-эк определяется на основе данных таблицы «Региональные коэффициенты стоимости строительства» ежеквартальных информационно-аналитических бюллетеней Ко-Инвест в зависимости от конструктивного класса оцениваемых объектов.

Данный показатель не приведен в справочнике оценщика КО-ИНВЕСТ "Жилые дома" 2020 (Раздел 4. Корректирующие коэффициенты и справочные данные, стр. 693-725).

Расчеты, проведенные оценщиком, не включали налог на добавленную стоимость (НДС) на основании п.п.15 п.2 Статьи 146 Налогового Кодекса Российской Федерации «...не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), в том числе товаров (работ, услуг), изготовленных и (или) приобретенных (выполненных, оказанных) в процессе осуществления хозяйственной деятельности после признания должников в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)».

И01.01.2020-01.08.2023 - индекс изменения базисной стоимости строительства на 01.01.2020 года (по отношению к уровню цен на 01.08.2023 года) - изменение цен в строительстве после даты, на которую

приведены стоимости в Справочниках, определен по уровню инфляции за этот период (источник: уровень инфляции.рф/)

Калькулятор инфляции

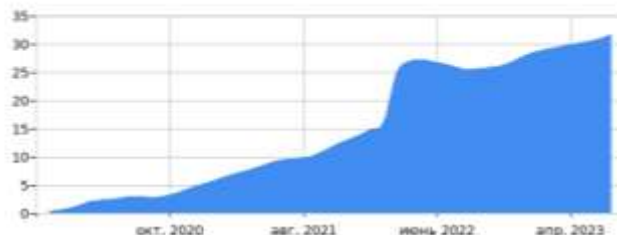
При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:
2020 Январь

Конечный месяц:
2023 Июль

Рассчитать

31,61 %



Размер прибыли предпринимателя принят: 13,6% (среднее значение доверительного интервала).
Источник: Таблица 99 Справочника оценщика недвижимости – 2021. «Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», стр. 204.

Значения прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, % в год

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Дачи	12,9%	11,5% - 14,4%
2. Дома	13,6%	12,3% - 14,8%
3. Таунхаусы	15,3%	13,8% - 16,8%
4. Коттеджи	15,8%	14,3% - 17,3%

На основе справочника оценщика КО-ИНВЕСТ "Жилые дома" 2020 был рассчитан процент готовности объекта незавершенного строительства. Процент готовности исследуемого объекта составил – 15,08% (Таблица 7 настоящего Отчета).

Расчет стоимости затрат на замещение объекта незавершенного строительства представлен ниже в Таблице 10 настоящего Отчета.

Таблица 10

№ п/п	Наименование	Здание многоквартирного жилого дома, назначение: Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа	
		Расчетное значение	Примечание
1	Общая площадь оцениваемого здания (S), м ²	1 320,00	Заключение. Техничко-экономическое обоснование, лист.6
2	Строительный объем (V), м ³	8 024,00	Рабочая документация раздел 4 "Архитектурно-строительные решения", лист 2
3	Стоимость затрат на замещение 1м ³ объема объекта в ценах 2016 г., руб.	6 566,00	Сборники КО-ИНВЕСТ "Жилые дома" 2020, стр. 196, ruЖЗ.02.001.0339
4	Поправка на различие конструктивном элементе (полы), (K1)	0,941	(= 0,64/0,68) Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2020 года "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий", стр. 17
5	Стоимость затрат на замещение 1м ³ объема объекта в базовых ценах 2020 г. с учетом поправки, руб.	5 816,25	п.5*п.6
6	Индекс перехода сметных цен от базисных цен к дате оценки (И)	1,3161	31,61% (Калькулятор инфляции on-line. https://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B)
7	Стоимость затрат на замещение 1м ³ объема объекта на дату оценки, руб.	7 654,77	п.5 * п.6
8	Стоимость затрат на замещение объекта в целом на дату оценки, руб.	61 421 838,26	п.7 * п.2
9	Прибыль предпринимателя (Ппр), %	13,6%	Таблица 99 Справочника оценщика недвижимости – 2021. «Жилые дома. Корректирующие

			коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», стр. 204
10	Стоимость затрат на замещение объекта в целом на дату оценки с учетом НДС, руб. (Кндс)	69 775 208,27	НДС = 20%
11	Процент готовности объекта, %	15,08%	Таблица 7 настоящего отчета
12	Стоимость затрат на замещение объекта с учетом готовности объекта руб.	10 524 194,66	п.10 * п.11
13	Физический износ объекта %	6,99%	ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ. Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86(р))
14	Внешнее (экономическое) обесценение, %	10,0%	
15	Накопленный износ, %	17,0%	$1 - (1 - \text{п.13}/100) * (1 - \text{п.14}/100) * 100\%$
16	Стоимость затрат на замещение объекта с учетом готовности и износа здания, руб.	8 737 395,31	п.14-п.17

Таким образом, стоимость Объекта оценки: объект незавершенного строительства - многоквартирный 3-х этажный жилой дом с цоколем общей площадью 1320 кв. м., расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д.7, определенный в рамках затратного подхода, составляет: **8 737 395,31 (Восемь миллионов семьсот тридцать семь тысяч триста девяносто пять) руб. 31 коп.**

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Оценщиком рассматривалась возможность применения различных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). В этом разделе сведены воедино все данные, полученные в ходе оценки, и сделан окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Этого нельзя сказать в полной мере о данном объекте. Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, указывает на объем осуществленных ранее инвестиций и не дает достоверного значения при определении рыночной стоимости объекта оценки. Данный подход единственный, который использовался при определении рыночной стоимости объекта оценки.
- Сравнительный подход может оказывать большое влияние на итоговое согласование стоимости, поскольку результат оценки получен на основе цен предложения, которые являются достаточно точными ориентирами. Таким образом, данный подход считается наиболее достоверным при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, свободного от каких-либо обременений, и, в большей степени, отражает сложившуюся ситуацию на рынке. Данный подход не применялся.
- Доходный подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, особенно когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Данный подход не применялся.

Таблица согласования

Таблица 11

Подход	Сумма, руб.	Весовой коэф-т	Стоимость с учетом весового коэф-та, руб.
Затратный	8 737 395,31	1,0	8 737 395,31
Сравнительный	-	-	-
Доходный	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.			8 737 395,31

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Таким образом, стоимость Объекта оценки: объект незавершенного строительства - многоквартирный 3-х этажный жилой дом с цоколем общей площадью 1320 кв. м., расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д.7, полученная после согласования результатов, с учетом округления, составляет: **8 737 400,00 (Восемь миллионов семьсот тридцать семь тысяч двести) рублей.**

Согласно п. 30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В «Задании на оценку» (п.п.1.1. Таблица 1 настоящего Отчета) указание границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки не требуется.

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ РАЗБОРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И УСТАНОВЛЕНИЕ ПРИМЕРНОГО ВЫХОДА МАТЕРИАЛОВ, ПЛАНИРУЕМЫХ К ПОЛУЧЕНИЮ ПРИ ДЕМОНТАЖЕ

В соответствии со СТРОИТЕЛЬНЫМИ НОРМАМИ (СН 436-72) «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» (Разработаны Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкоммунпроект Министерства коммунального хозяйства Белорусской ССР и Южгипрониисельстрой Минсельстроя СССР и предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов) объект оценки соответствует следующему шифру: 1-3-1-г, где:

- (1) материал стен зданий – кирпич,
- (3) этажность здания – 3 этажа,
- (1) категория износа здания – до 20%,
- (г) объем здания – до 1500 куб.м.

При данных параметрах норма выхода материалов, планируемых к получению от разборки объекта оценки, составит: 12,1% (Рис.5. Источник: <https://stroy-investmsk.ru/uslugi/snos-i-demontazh/snos-i-demontazh-zdaniy-stroenij-sooruzhenij.html>).

Рис. 5

5. В нормы выносятся данные по приведенным категориям, полученным от разборки зданий, в составе, применяемых для повторного использования в строительстве или для их реализации, в таких случаях на проектирование материалов с учетом их складирования, получения и транспортировки работ и материалов.

6. Указ, размеры и единицы измерения, получаемых от разборки, применяются при определении количества в зависимости от данных условий технологии.

ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ
выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр категории (код, категория в кавычках)	Объем зданий в куб.м., до							
	200	300	400	1000	2000	3000	1000 и выше	
	Материал							
	а	б	в	г	д	е	ж	з
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-	-
1-1-2	10,9	10,8	9,77	-	-	-	-	-
1-1-3	9,81	9,46	9,9	-	-	-	-	-
1-1-4	9,81	9,46	9,46	-	-	-	-	-
1-2-1	-	10,2	12,7	10,4	9,3	8,36	-	6,29
1-2-2	-	9,7	9,57	7,91	7,51	6,77	-	6,9
1-2-3	-	7,2	6,39	6,59	6,57	5,57	-	4,61
1-2-4	-	8,3	7,4	7,79	7,9	7,59	-	7,09
1-3-1	-	-	-	10,1	11,1	9,41	-	6,39
1-3-2	-	-	-	7,41	7,33	7,29	-	7,19
1-3-3	-	-	-	9,11	9,41	8,81	-	7,49

Расчет стоимости строительных материалов при демонтаже конструкций

Таблица 12

16	Стоимость затрат на замещение объекта с учетом готовности и износа здания, руб.	8 737 395,31	
17	Нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, %	12,10%	Строительные нормы СН 436-72. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, дата введения 01.05.1972г. (https://www.ocenchik.ru/docs/6.html)
18	Стоимость строительных материалов при демонтаже конструкций, руб.	1 057 224,83	

В данном примере рыночная стоимость строительных материалов будет равна стоимости демонтажа конструкций.

Таким образом, стоимость строительных материалов при демонтаже конструкций объекта незавершенного строительства - многоквартирный 3-х этажный жилой дом с цоколем общей площадью 1320 кв. м., расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д.7, определенный в рамках затратного подхода, составляет: **1 057 224,83 (Один миллион пятьдесят семь тысяч двести двадцать четыре) руб. 83 коп.**

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Следовательно, стоимость строительных материалов при демонтаже конструкций объекта незавершенного строительства - многоквартирный 3-х этажный жилой дом с цоколем общей площадью 1320 кв. м., расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д.7, определенный в рамках затратного подхода, составляет: **1 057 200,00 (Один миллион пятьдесят семь тысяч двести руб. 00 коп.**

9. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщики являются сотрудниками ОРГАНИЗАЦИИ, их подписи заверяются печатью данной организации.

Оценщик



А.А. Овсянникова

»)

Приложения

Приложение №1. Копии документов на объект оценки.

Приложение №2. Копии документов оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Копии документов на объект оценки

Общество с ограниченной ответственностью
«АРКАДА»

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ПО АДРЕСУ:
Г. ТОМСК, У.Д. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, 7

ПРОЕКТ

АЛЬБОМ АР (АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ)

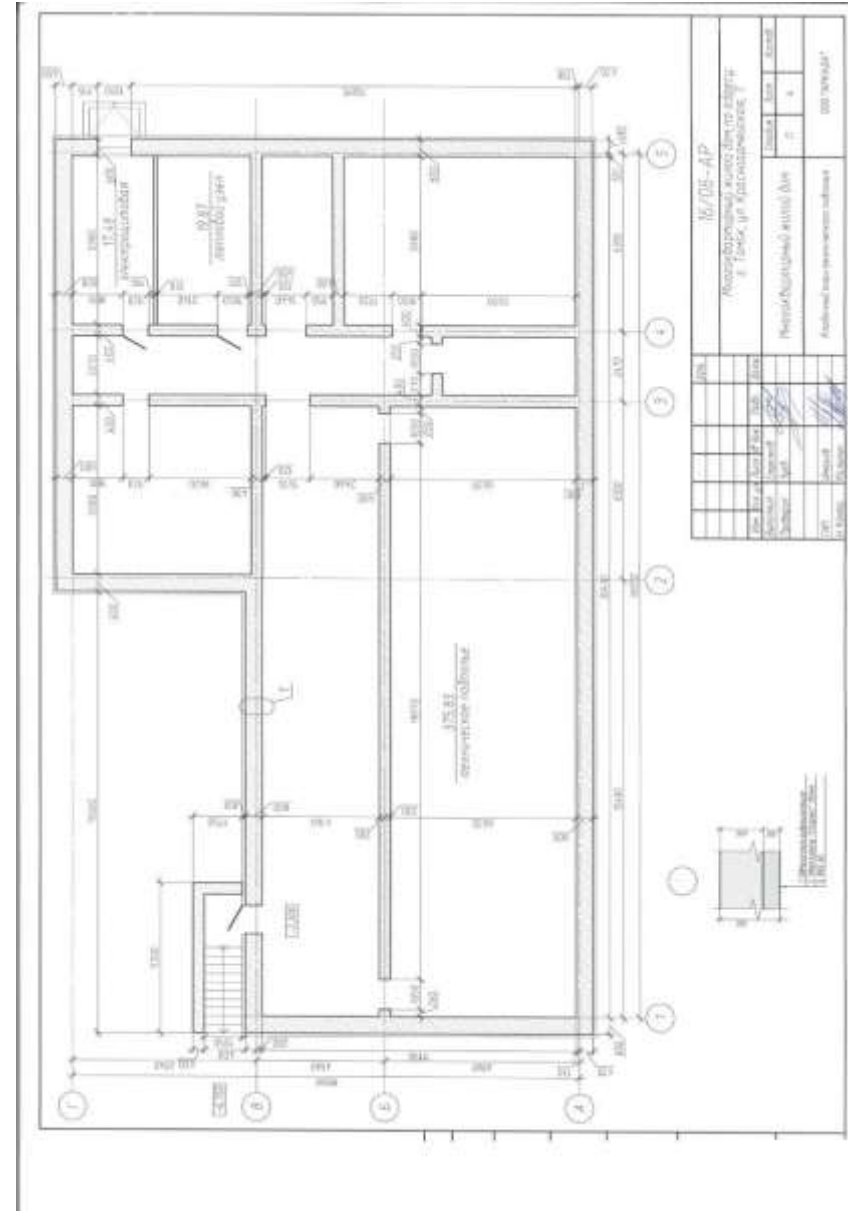
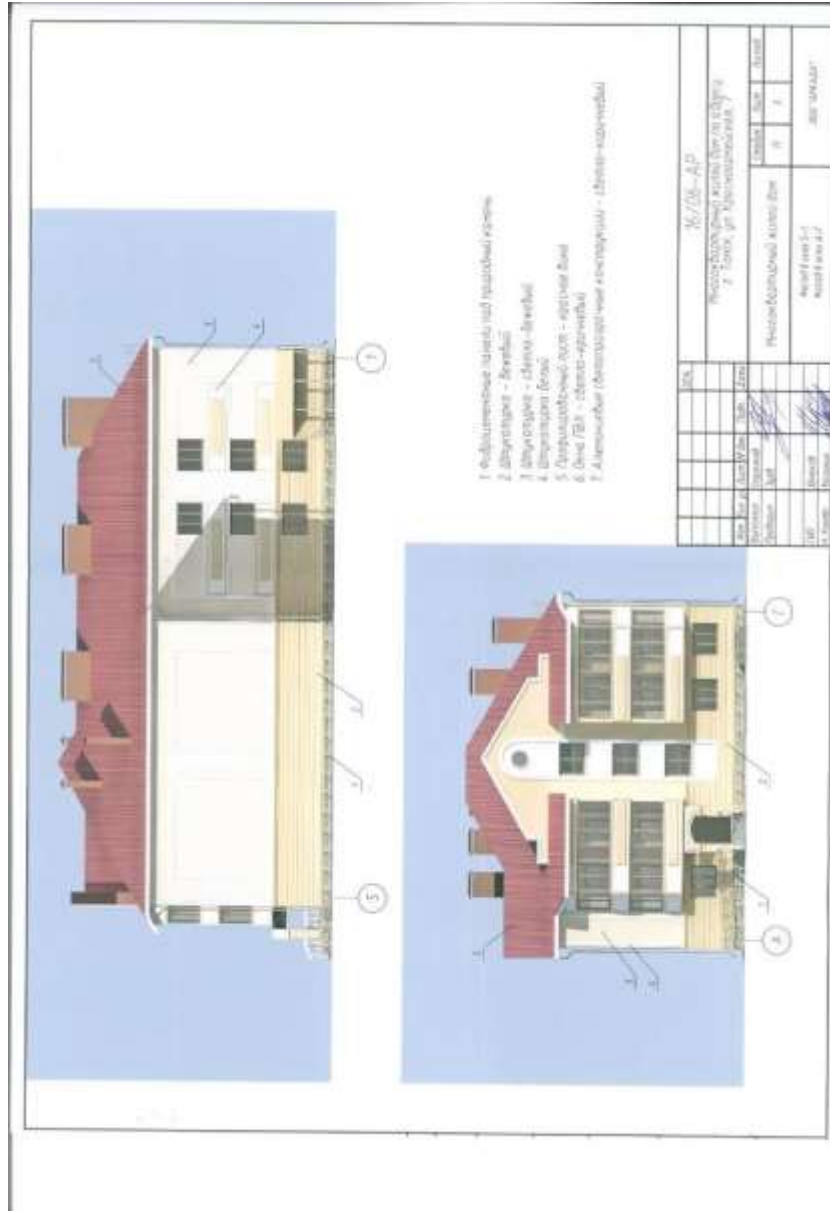
ГЭП

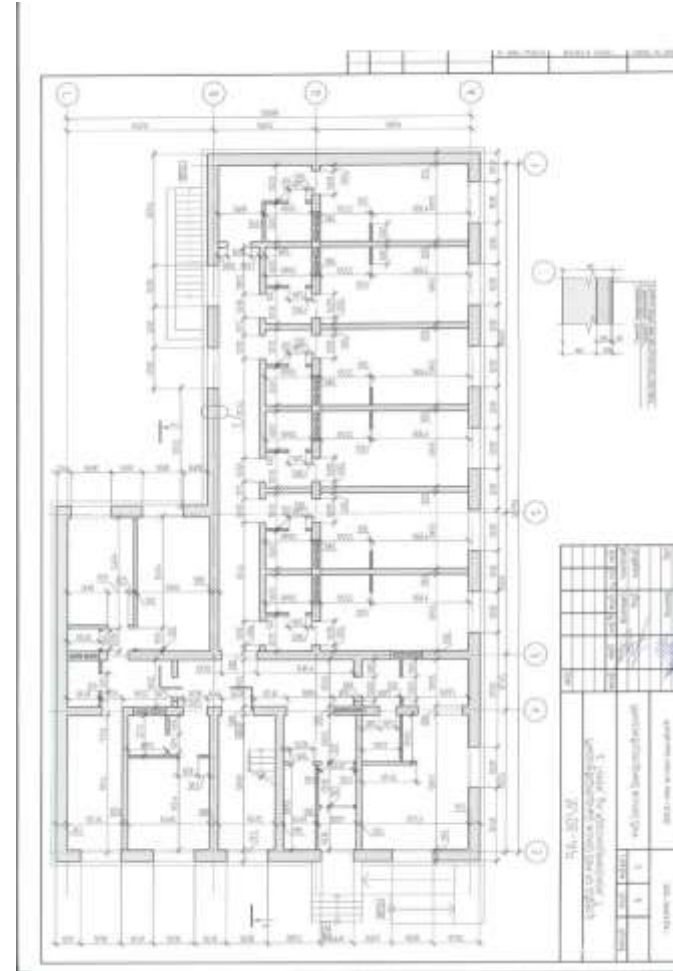
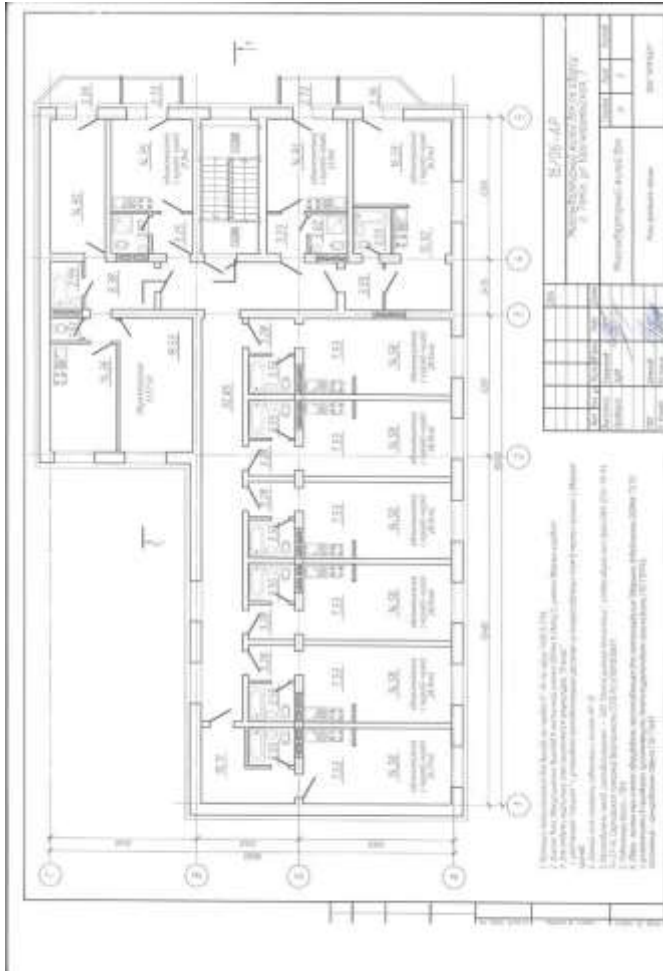


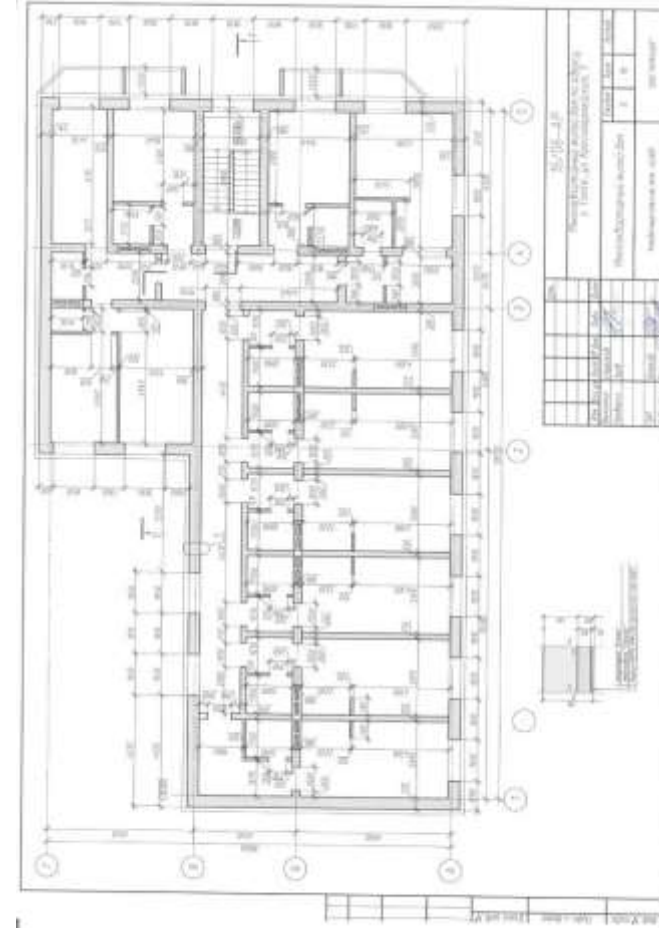
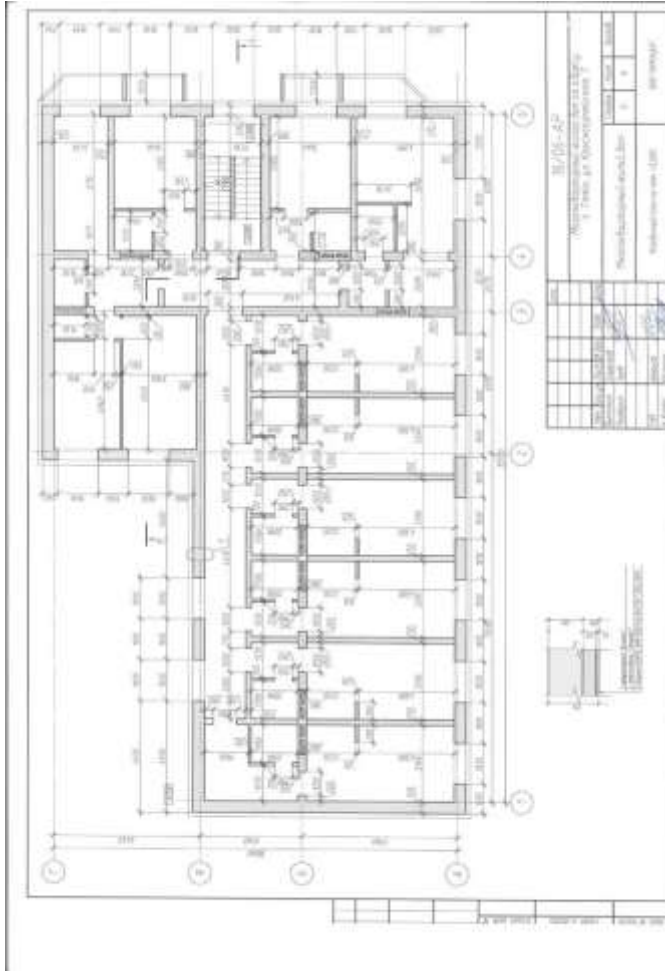
Шыков И. А.

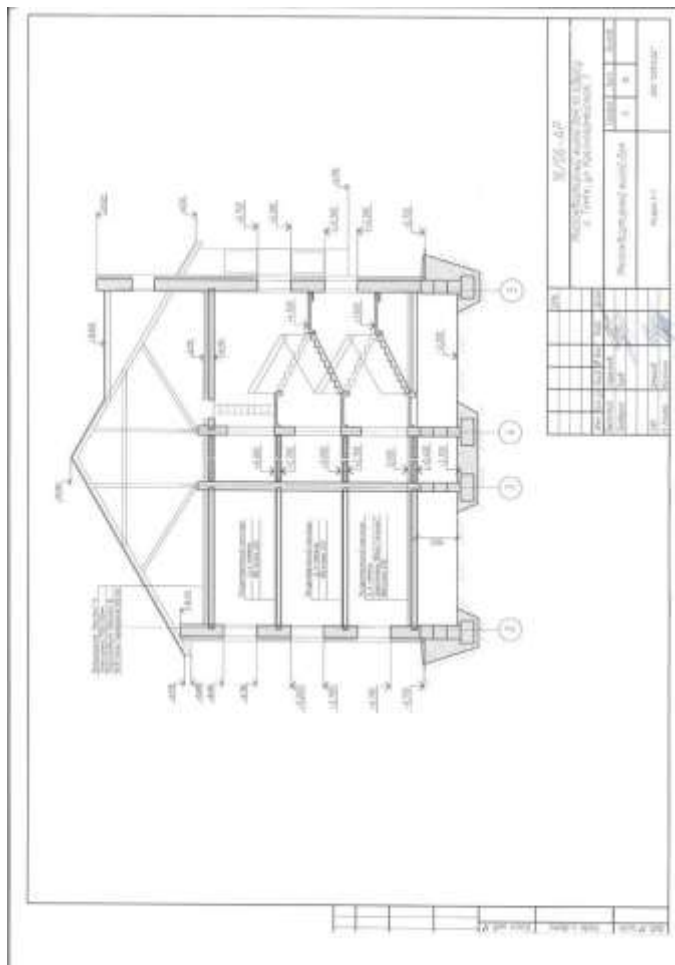
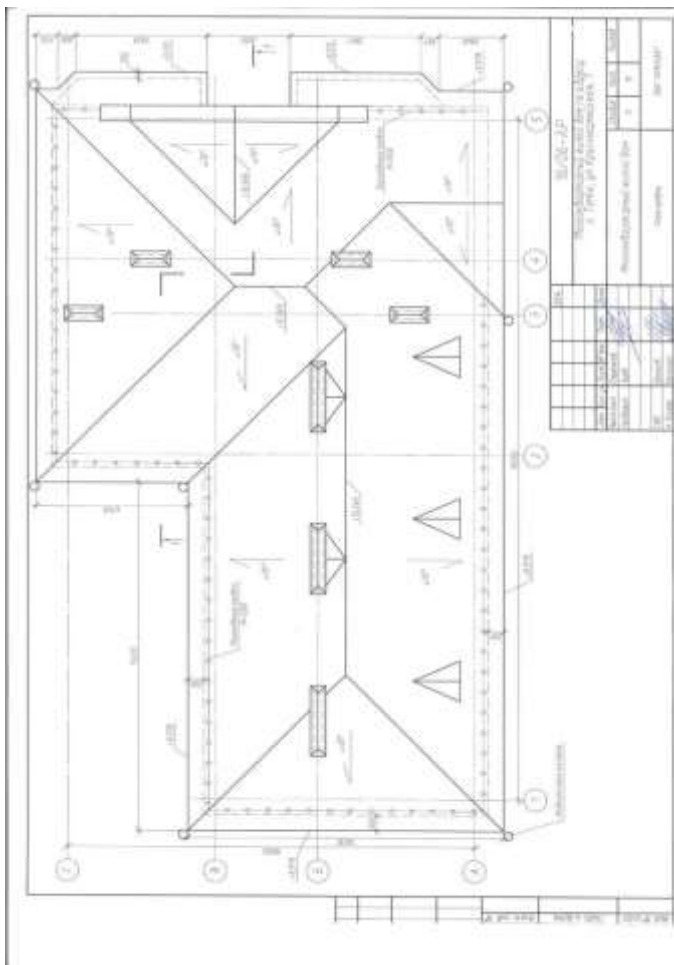
Томск 2014













Общество с ограниченной ответственностью
«АРСАДА»

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ПО АДРЕСУ:
Г. ТОМСК, УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, 7**

**ПРОЕКТ
АЛЬБОМ ПЗУ (ПРОЕКТ ЗЕМЕЛЬНОГО УСТРОЙСТВА).**

ГВП



Шышов И. А.

Томск 2014

Титульный лист (формат А3) (стр. 1)

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1.	Мат. бумага	лист	
2.	Печ. материал цвет. 70/100	кв. см	
3.	Печ. материал черно-белый 70/100	кв. см	
4.	Печ. материал графический А3 (1:1)	кв. см	
5.	Печ. материал цвет. А3 (1:1)	кв. см	
6.	Печ. материал черно-белый А3 (1:1)	кв. см	

Итого страниц

Проект подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.12.2008 № 340-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федерального закона от 21.07.2007 № 187-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Лист 1 из 1

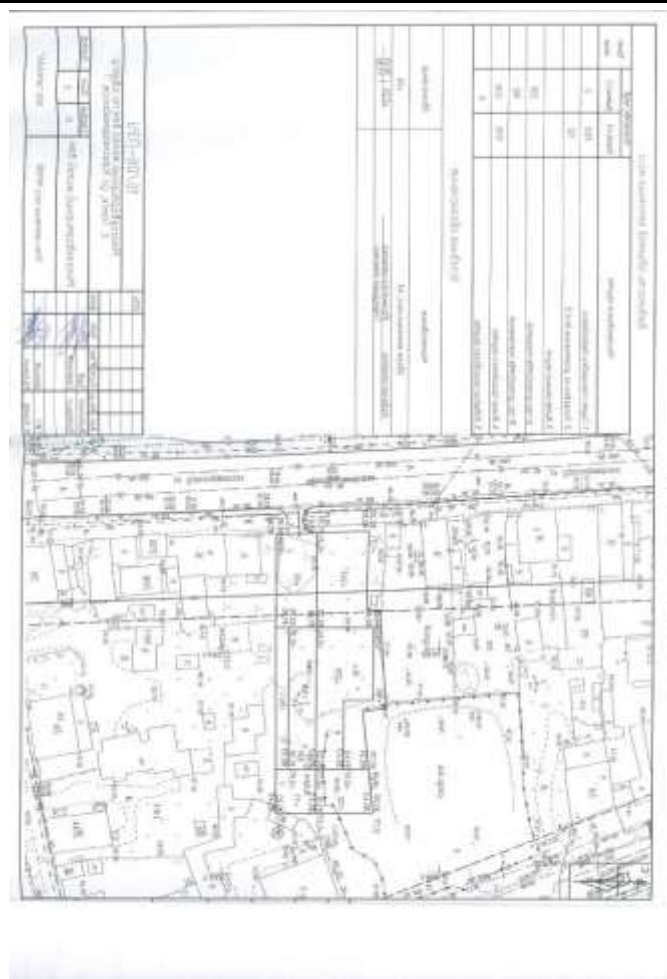
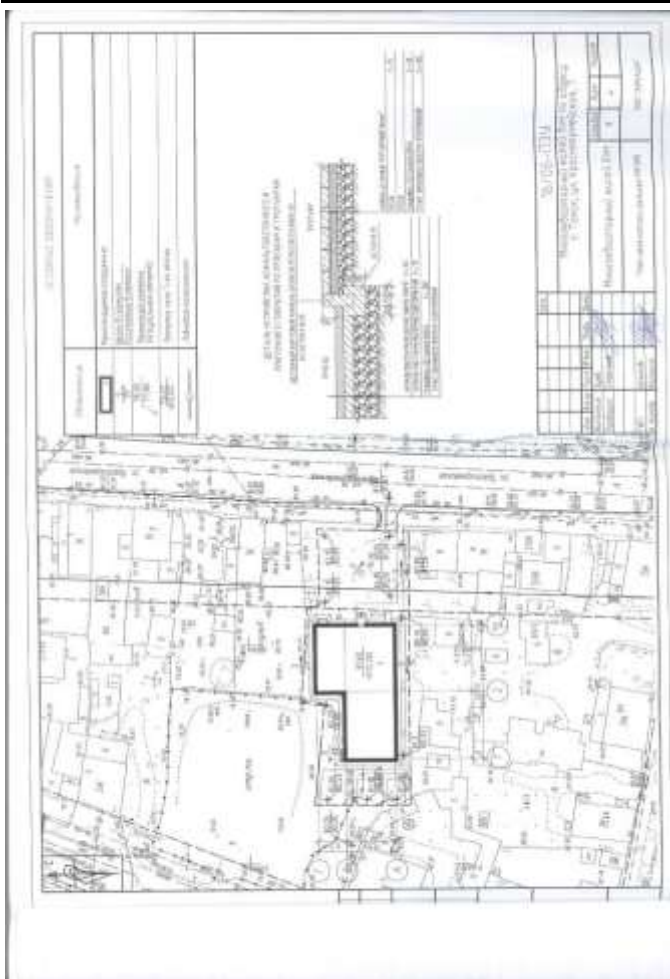


Местоположение участка

№ п/п	Имя	Подпись	Место
1.	Шышов И. А.		Инженер-проектировщик
2.	Шышов И. А.		Инженер-проектировщик
3.	Шышов И. А.		Инженер-проектировщик
4.	Шышов И. А.		Инженер-проектировщик
5.	Шышов И. А.		Инженер-проектировщик
6.	Шышов И. А.		Инженер-проектировщик



Шышов И. А.



Общество с ограниченной ответственностью
«АРКАДА»

МНОГООКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ПО АДРЕСУ:
Г. ТОМСК, УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, 7

ПРОЕКТ
АЛЬБОМ ПОС (ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА)

ЛПН

Иванов И.А.

Томск 2014

ВЕЩНОСТЬ, КОМПЛЕКТ ПРОЕКТА АЛЬБОМ ПРОЕКТОВ – ПОС

№П/	наименование	единица измерения	количество
1.	Альбом ПОС (проект организации строительства)	шт.	1
2.	Проект организации строительства	шт.	1
3.	Спецификация	шт.	1
4.	Сметы	шт.	1
5.	Протокол на выполнение работ	шт.	1

ВЕЩНОСТЬ, КОМПЛЕКТ ПРОЕКТА АЛЬБОМ ПРОЕКТОВ – ПОС

№П/	наименование	единица измерения	количество
1.	Альбом ПОС (проект организации строительства)	шт.	1
2.	Проект организации строительства	шт.	1
3.	Спецификация	шт.	1
4.	Сметы	шт.	1
5.	Протокол на выполнение работ	шт.	1

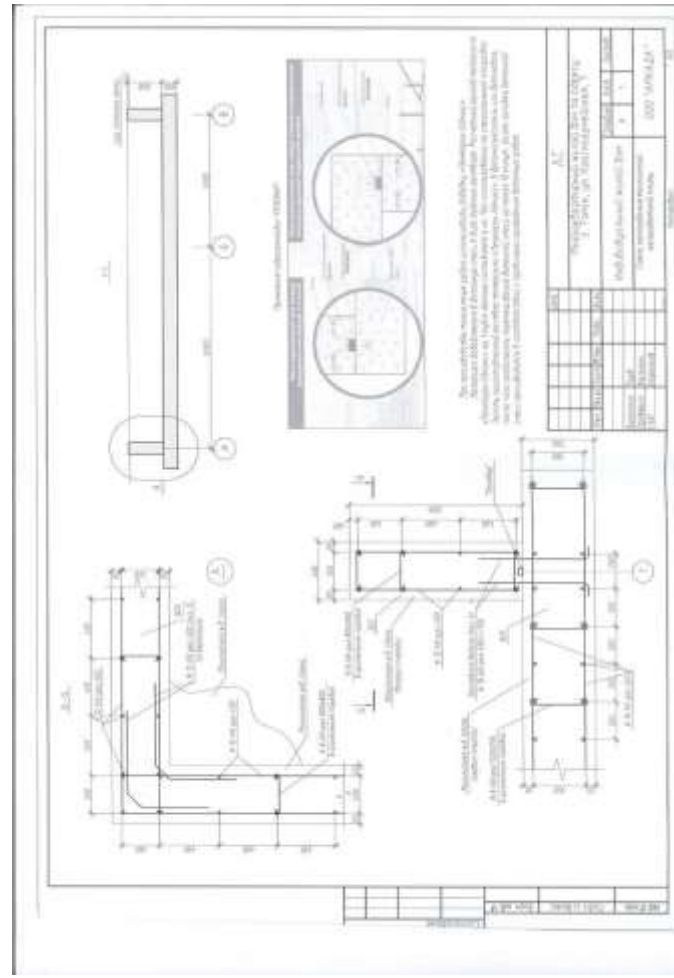
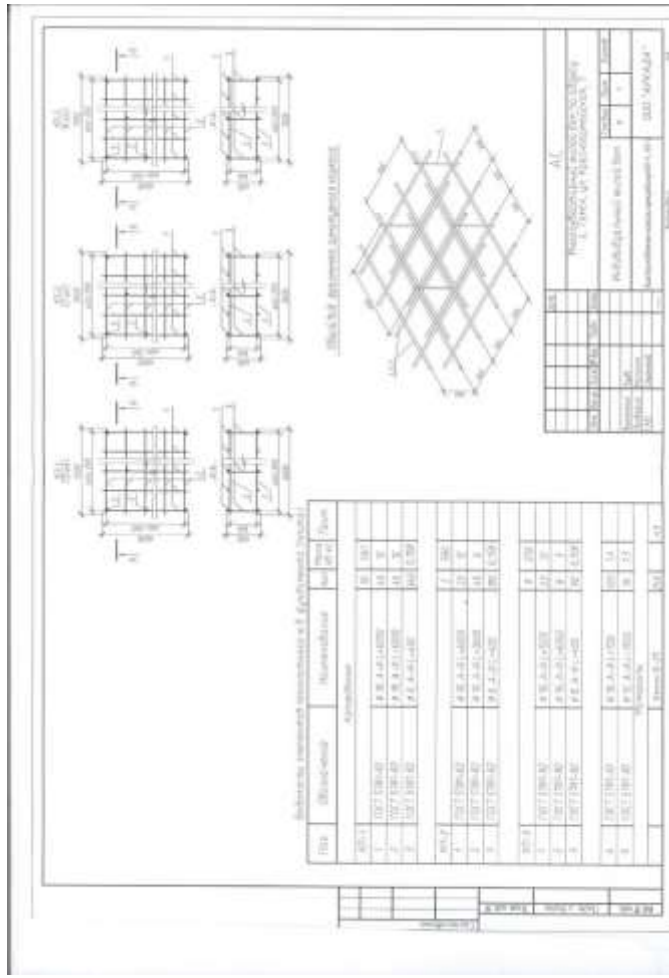
ТАБЛИЦА СТРУКТУРЫ

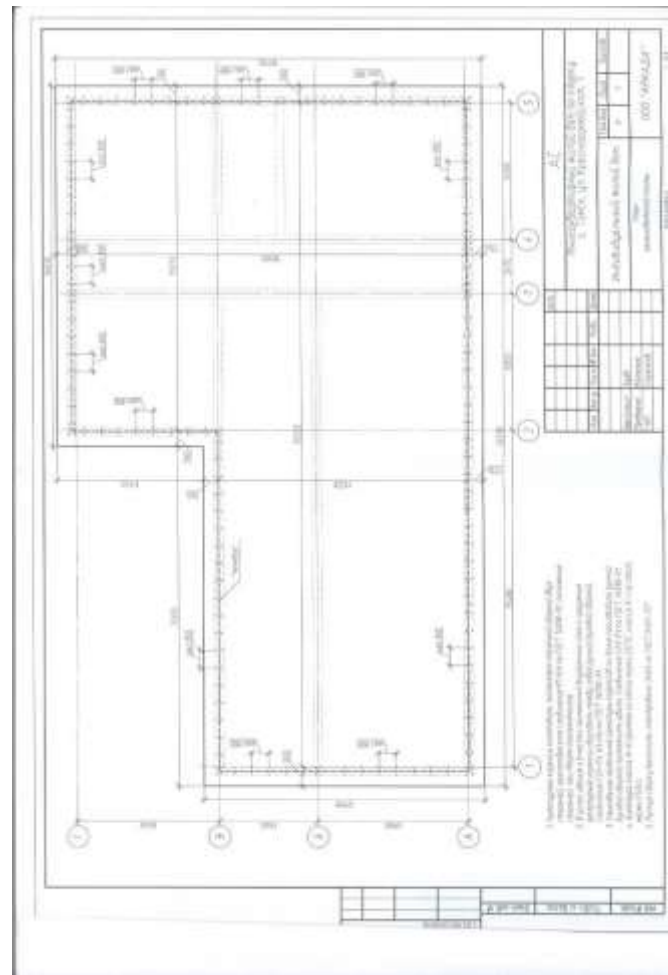
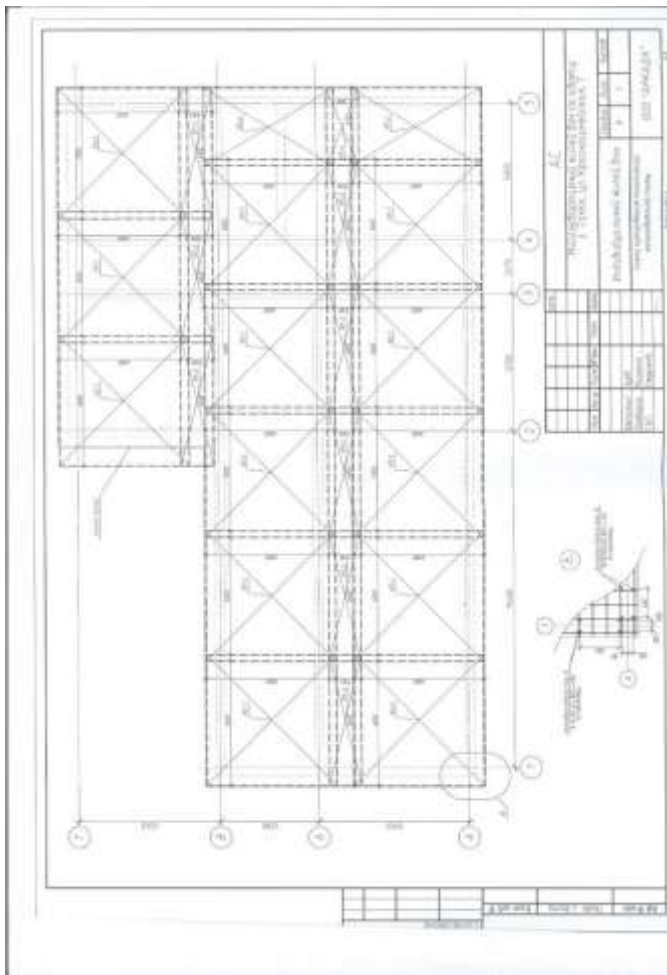
Составляющие проекта: 1. Альбом ПОС (проект организации строительства) 2. Проект организации строительства 3. Спецификация 4. Сметы 5. Протокол на выполнение работ

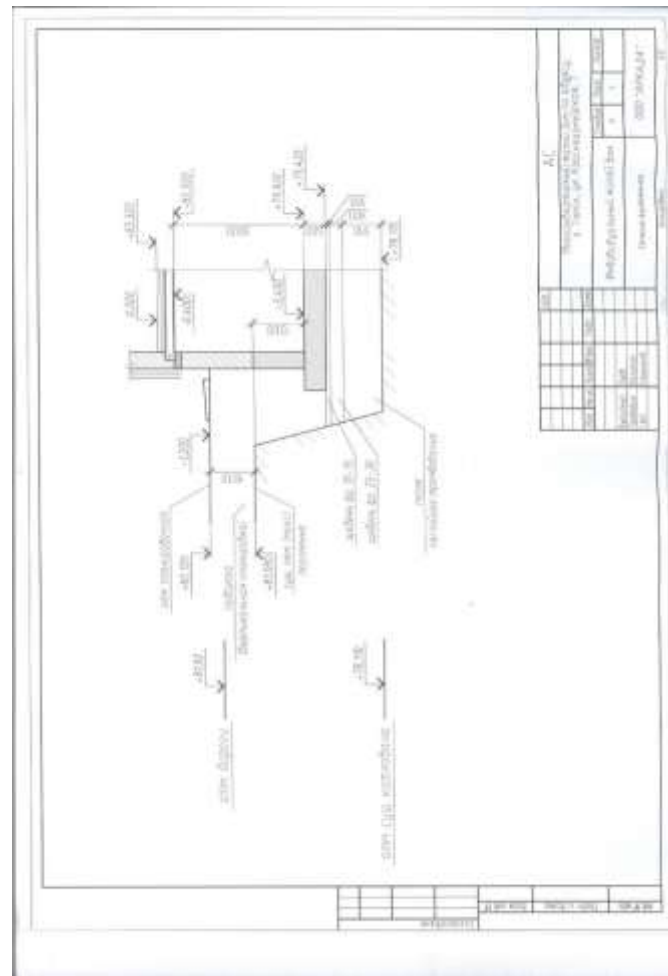
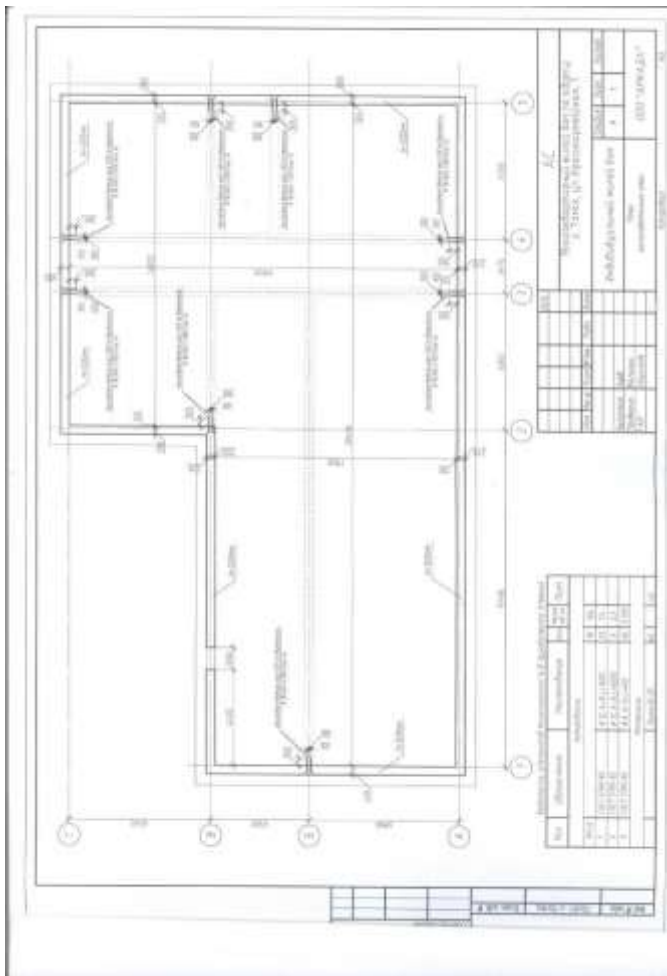
ИСТОРИЯ ИСПОЛНЕНИЯ РАБОТ

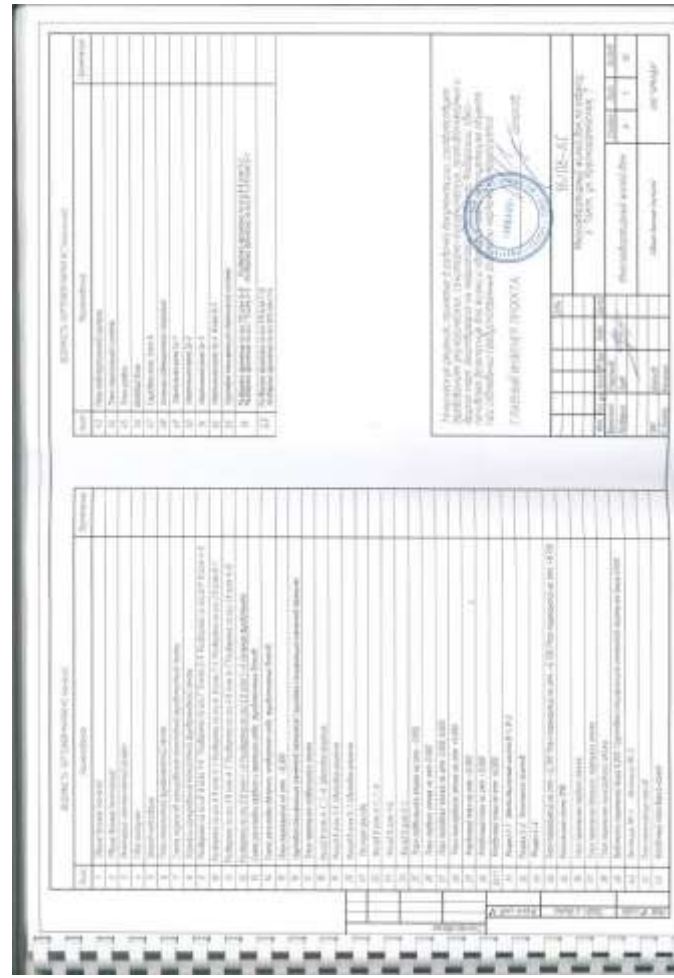
№	Дата	Содержание работ	Исполнитель
1.	01.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
2.	02.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
3.	03.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
4.	04.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
5.	05.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
6.	06.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
7.	07.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
8.	08.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
9.	09.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
10.	10.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.

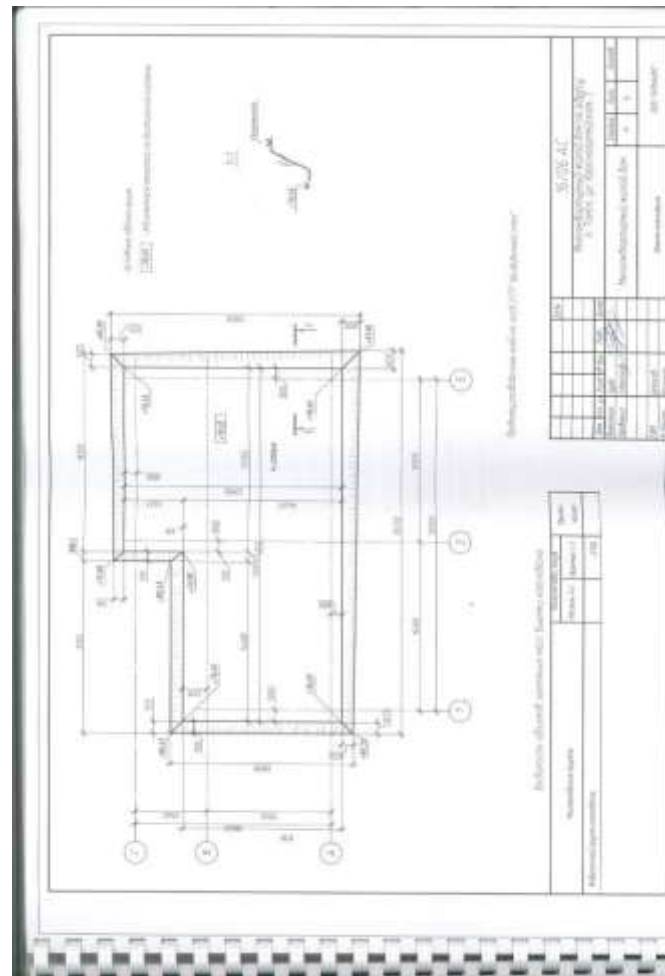
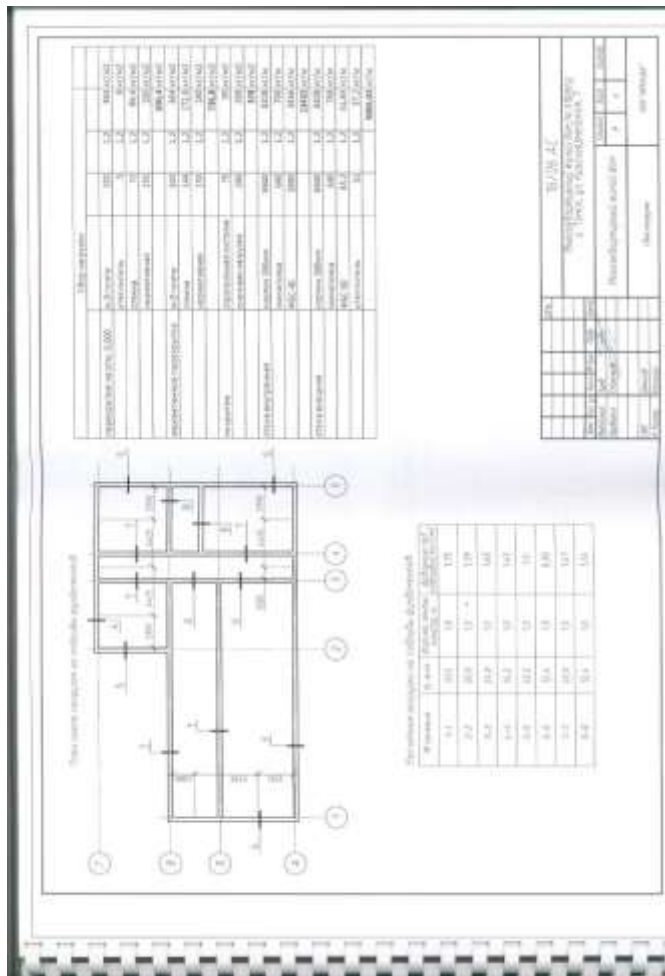
№	Дата	Содержание работ	Исполнитель
1.	01.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
2.	02.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
3.	03.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
4.	04.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
5.	05.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
6.	06.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
7.	07.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
8.	08.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
9.	09.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.
10.	10.01.2014	Выполнение работ по проекту	Иванов И.А.

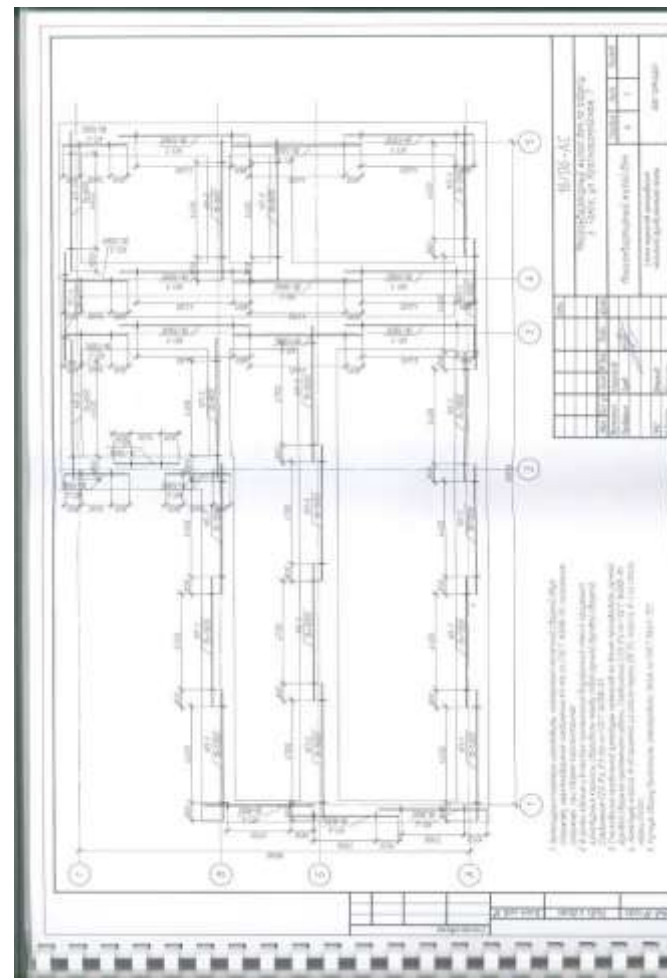
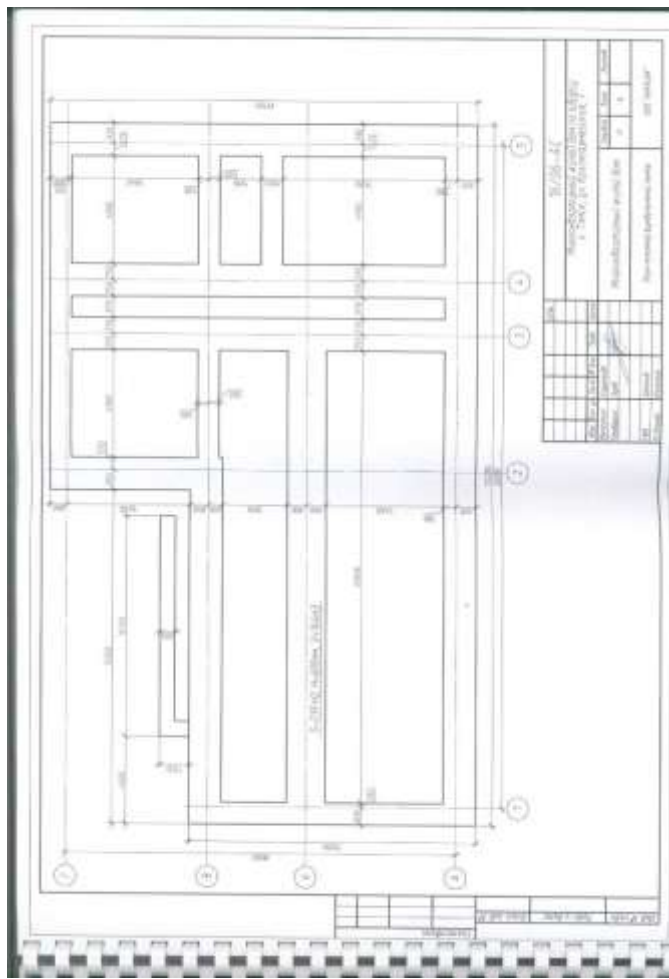


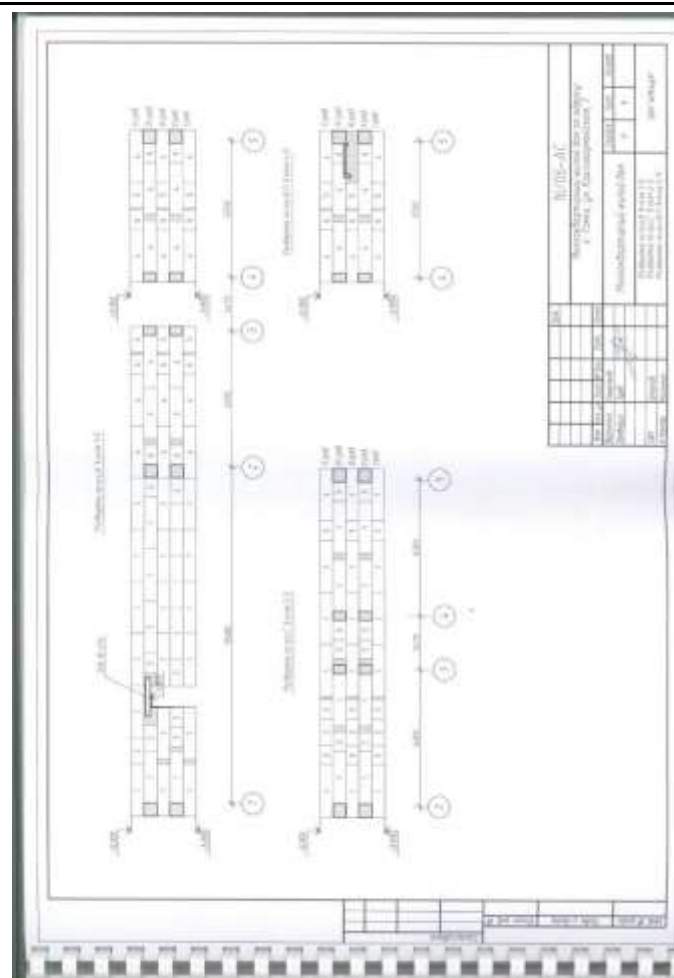
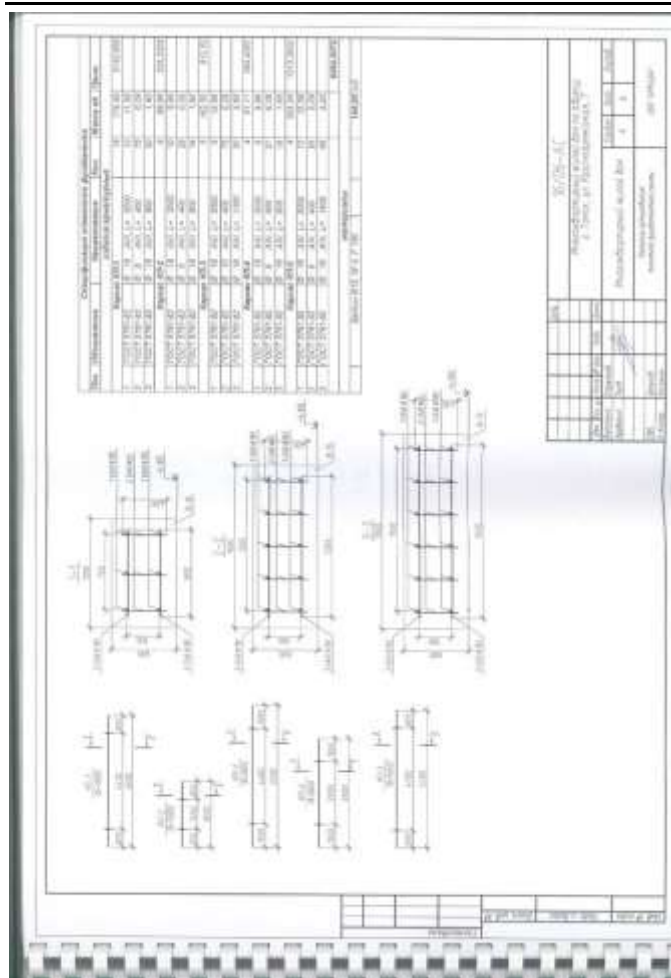


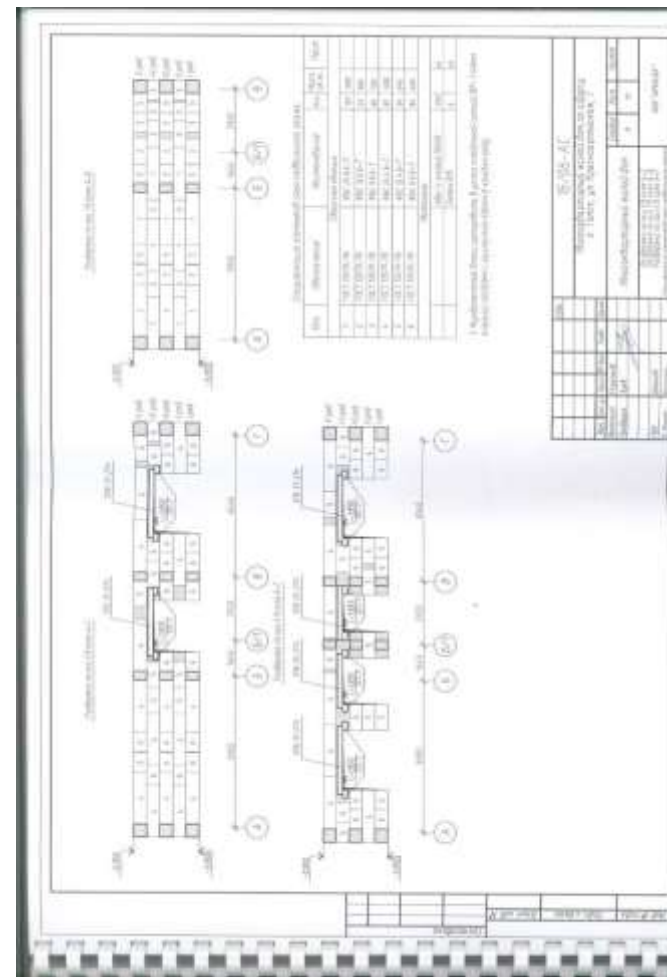
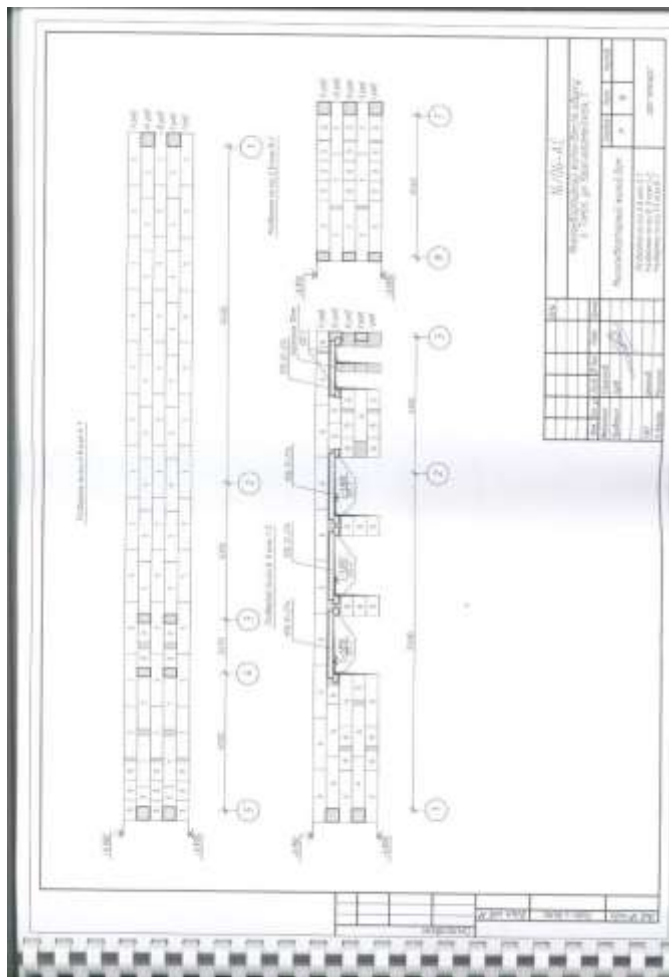


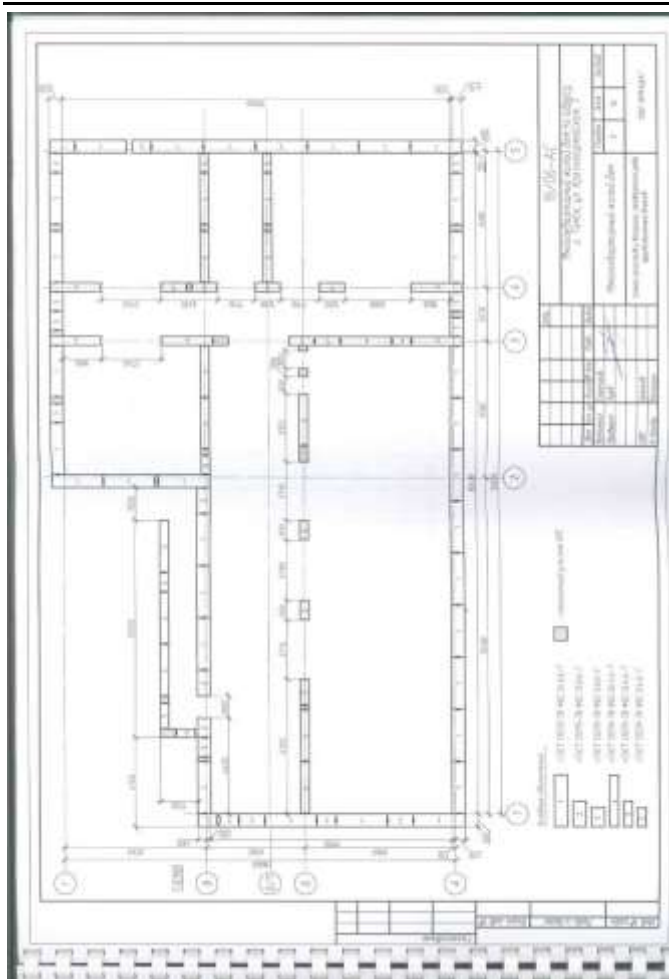








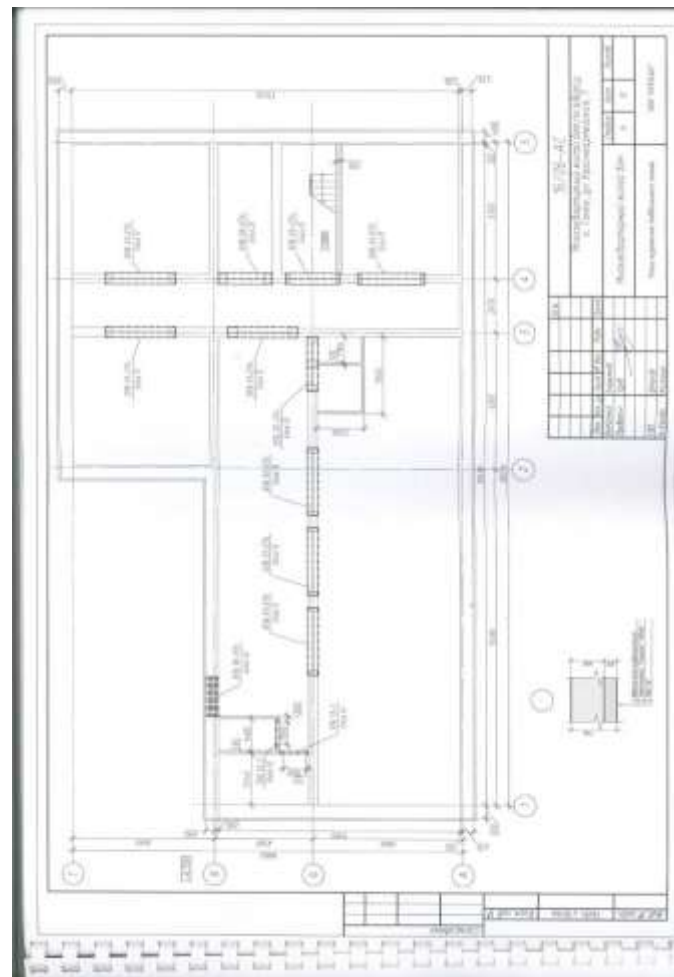


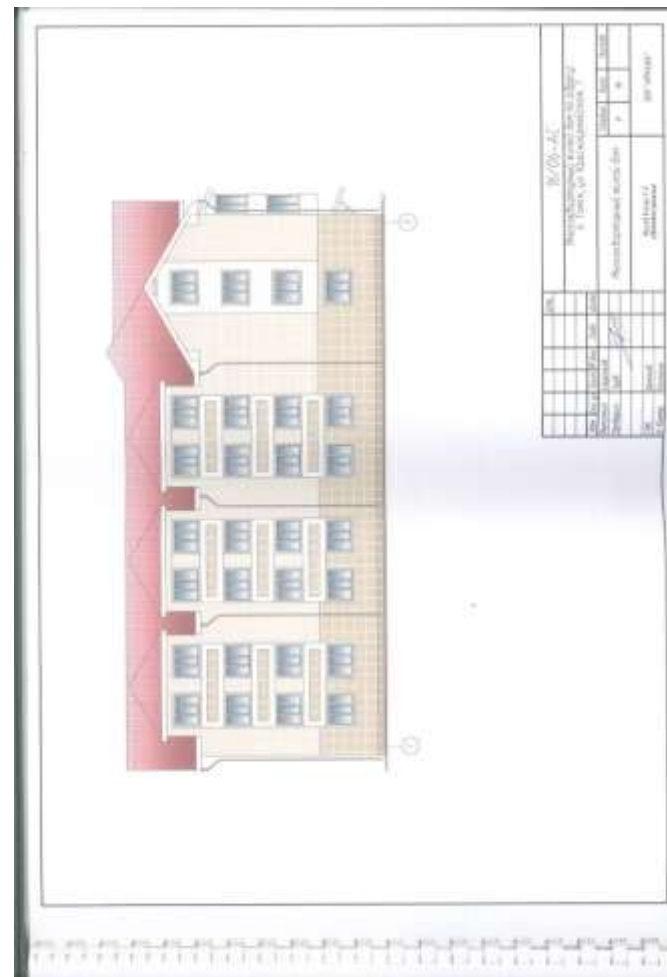


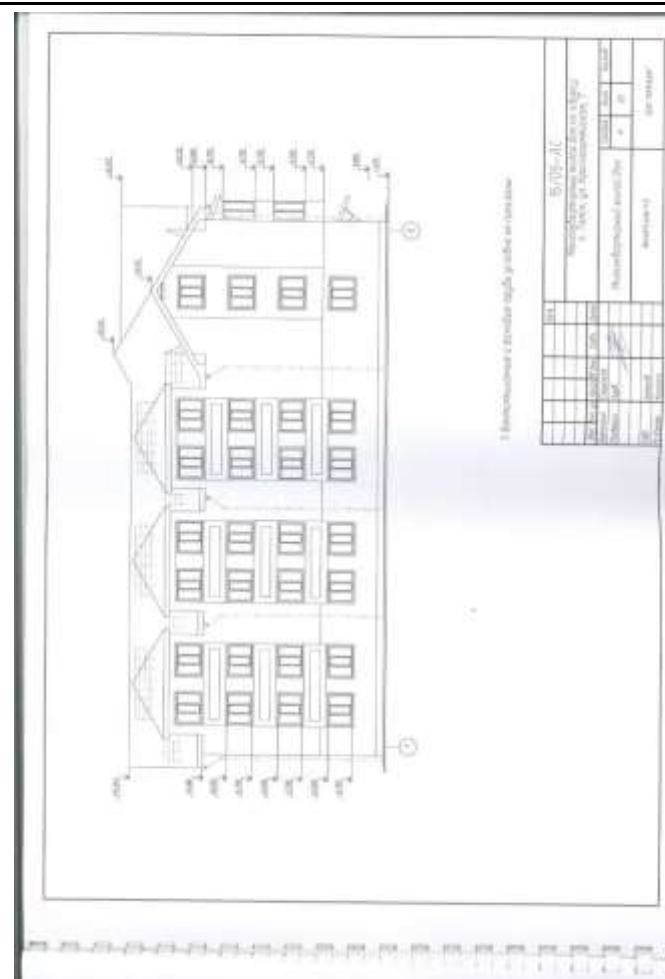
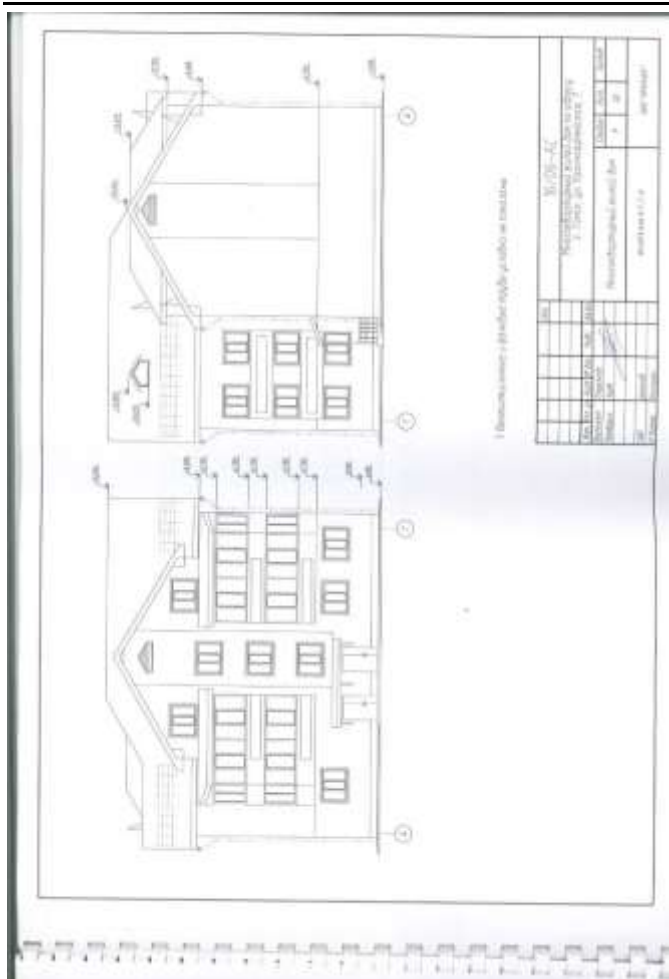
Спецификация элементов в разрезе (табл. 1)				Спецификация элементов в плане (табл. 2)			
№ п/п	Обозначение	Материал	Единица измерения	№ п/п	Обозначение	Материал	Единица измерения
1	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	1	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²
2	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	2	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²
3	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	3	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²
4	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	4	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²
5	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	5	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²

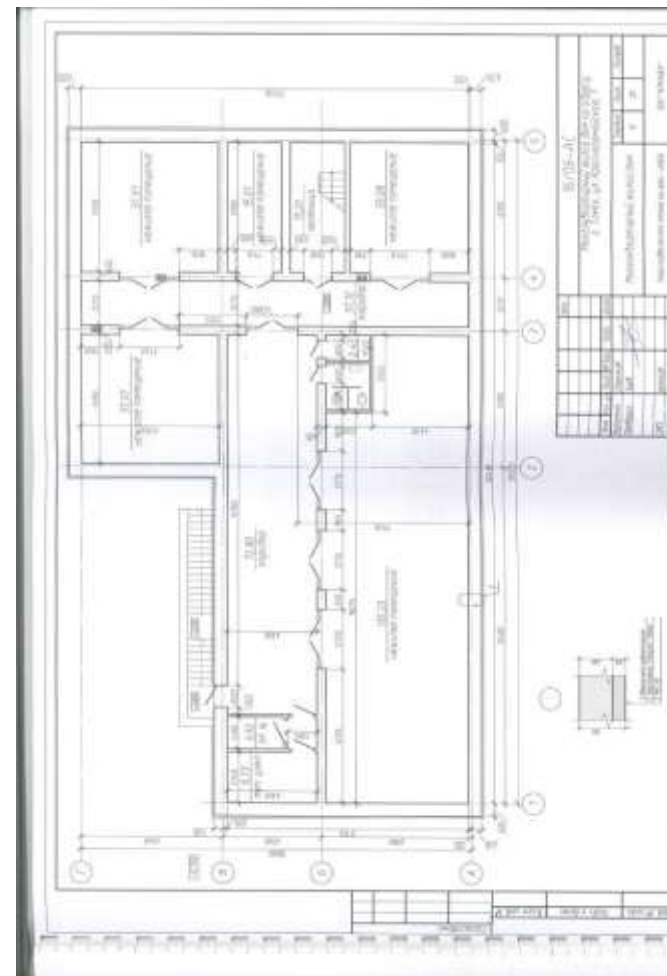
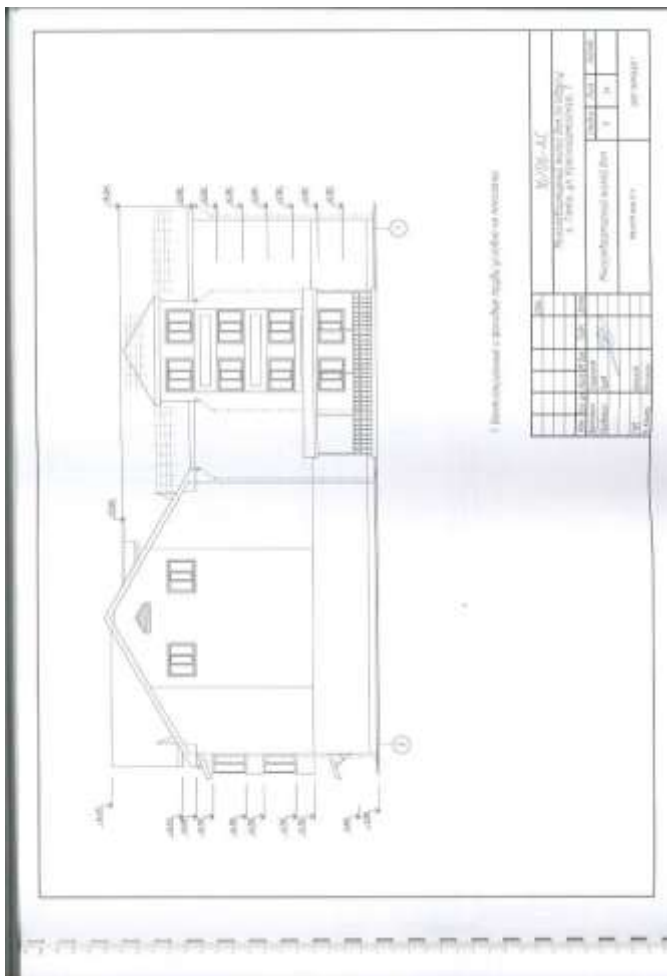
№	Обозначение	Материал	Единица измерения	№	Обозначение	Материал	Единица измерения
1	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	1	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²
2	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	2	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²
3	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	3	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²
4	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	4	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²
5	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	5	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²

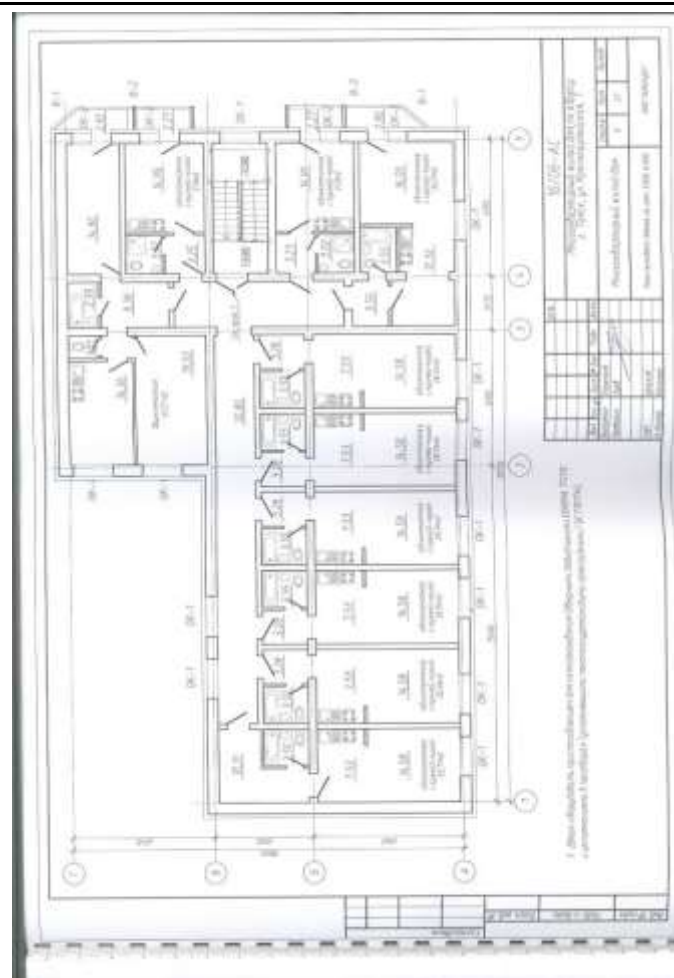
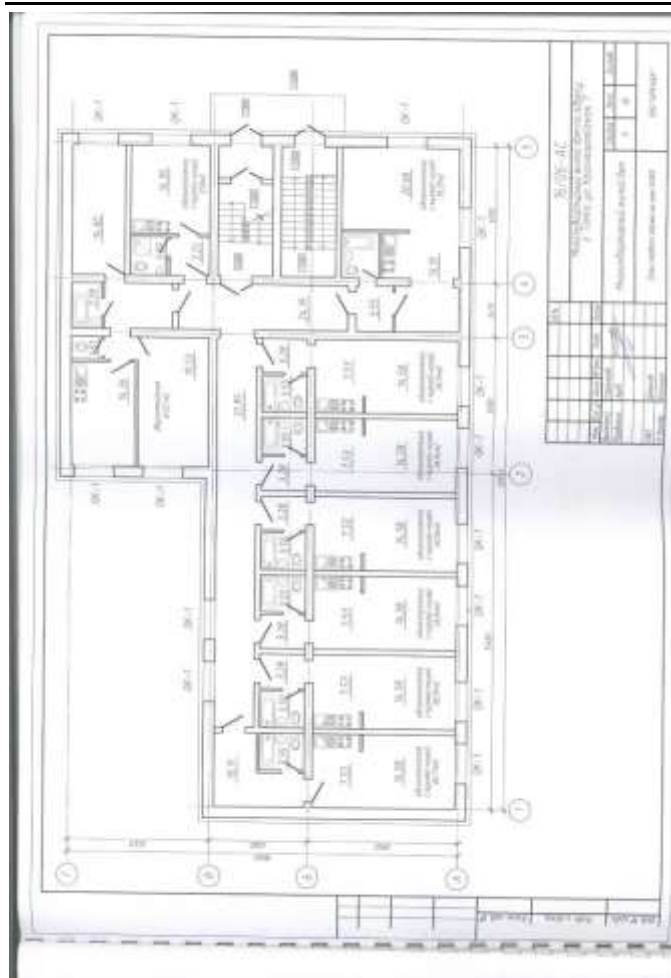
№	Обозначение	Материал	Единица измерения	№	Обозначение	Материал	Единица измерения
1	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	1	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²
2	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	2	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²
3	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	3	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²
4	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	4	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²
5	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²	5	Сетка S100 S1. №2.1	С100 S1.20	м ²

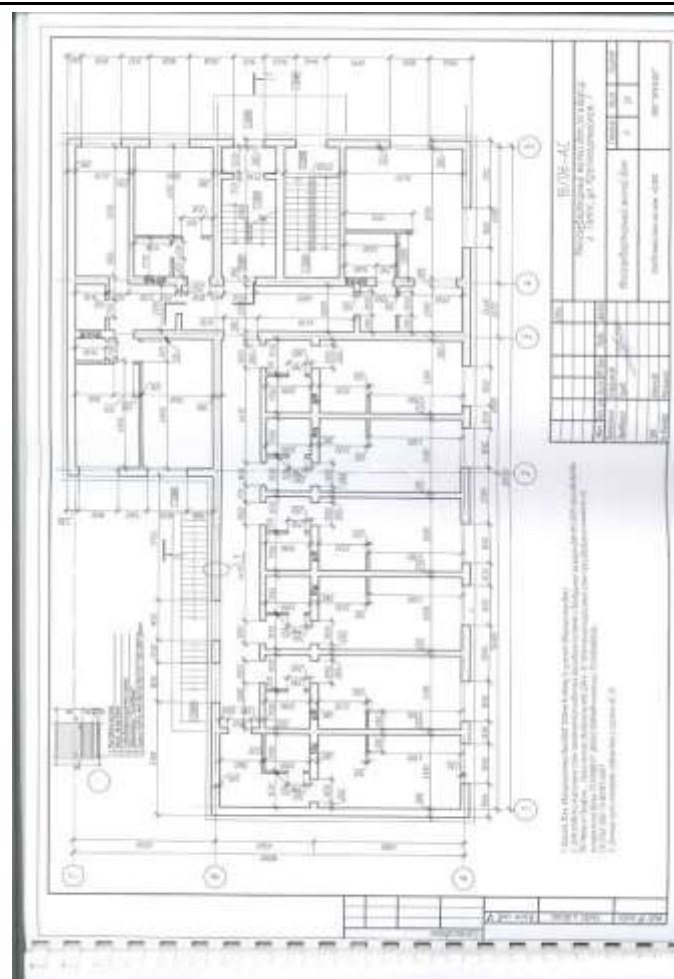
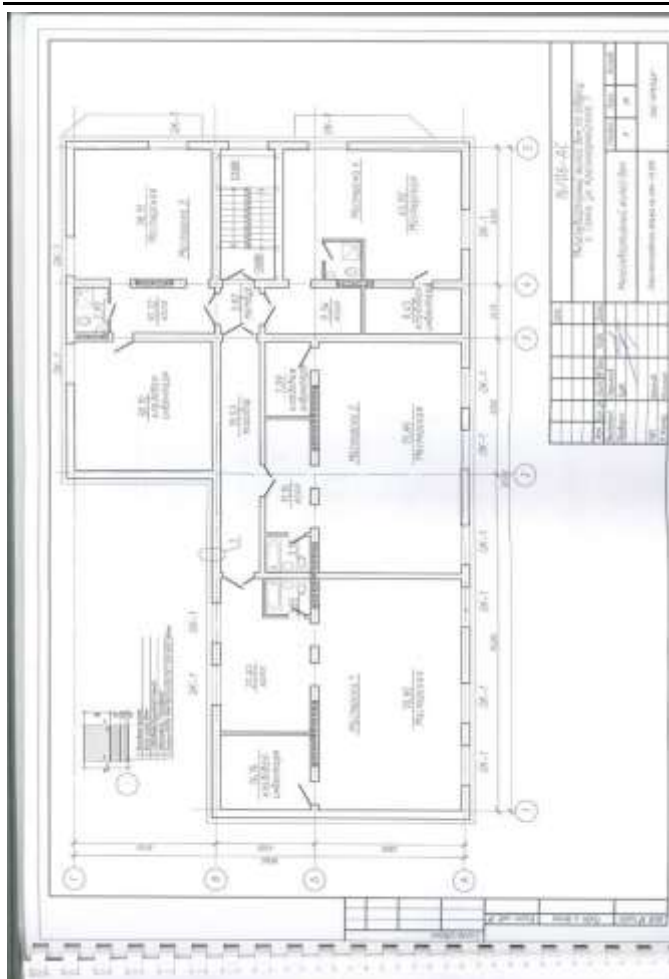


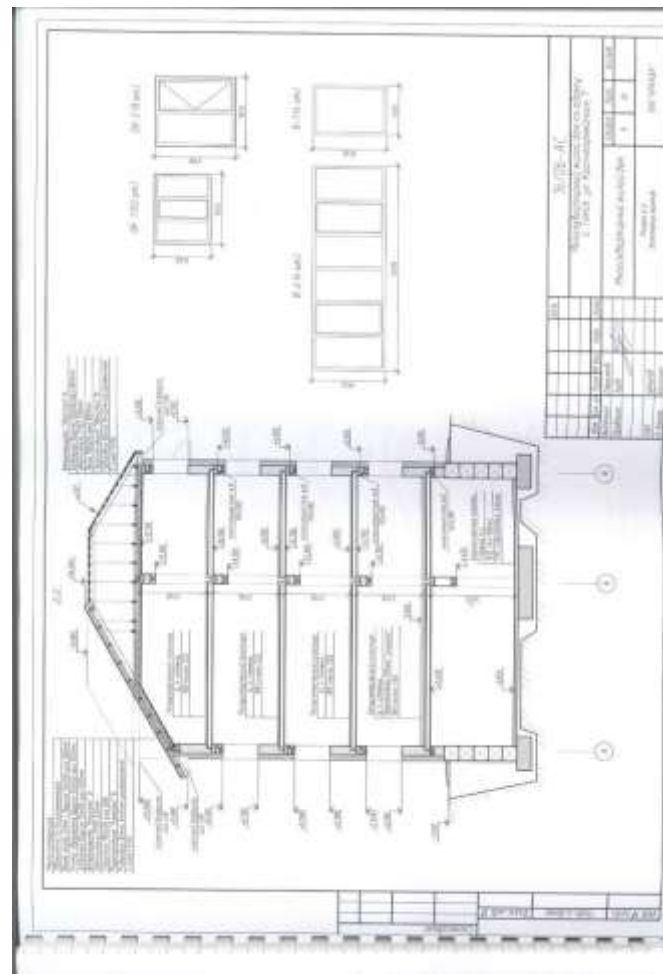
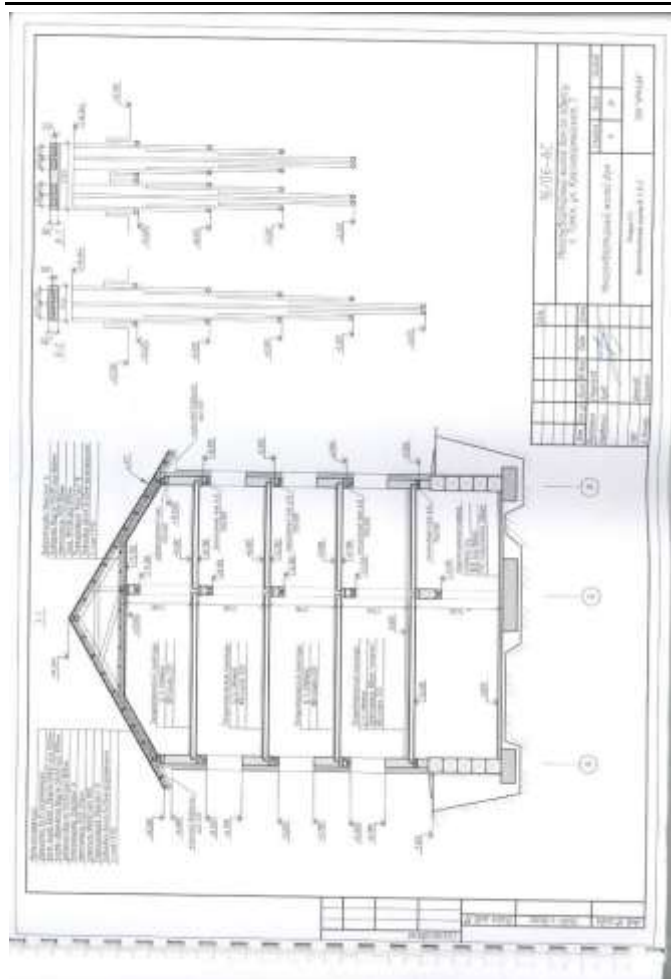


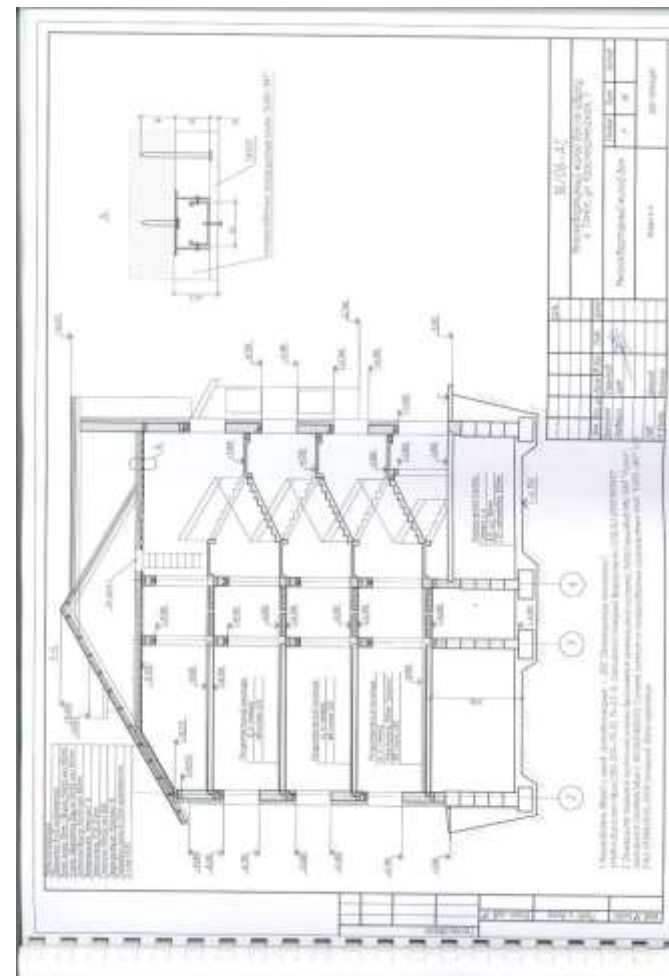
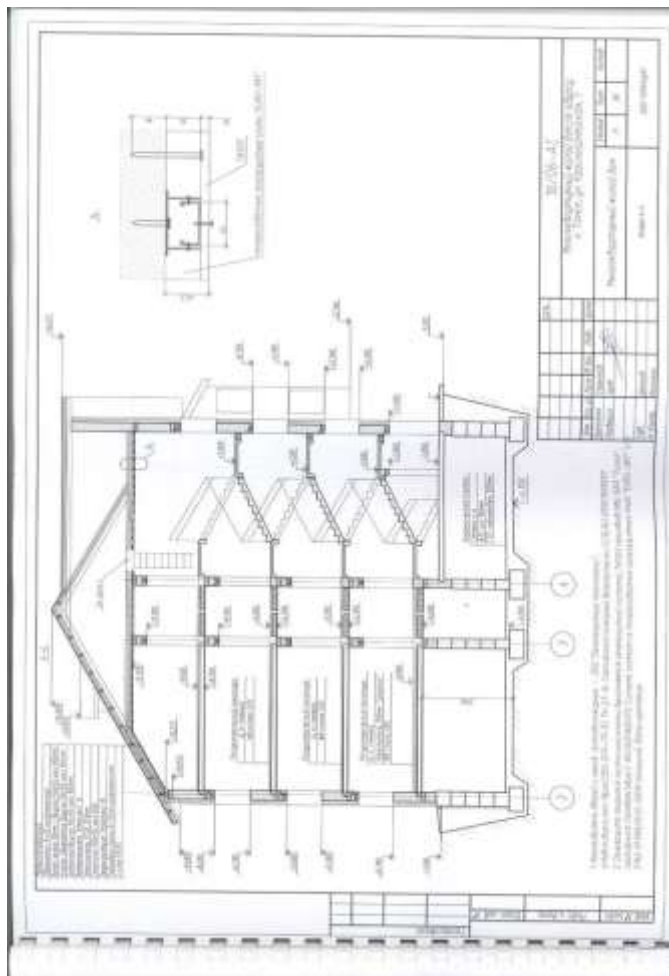


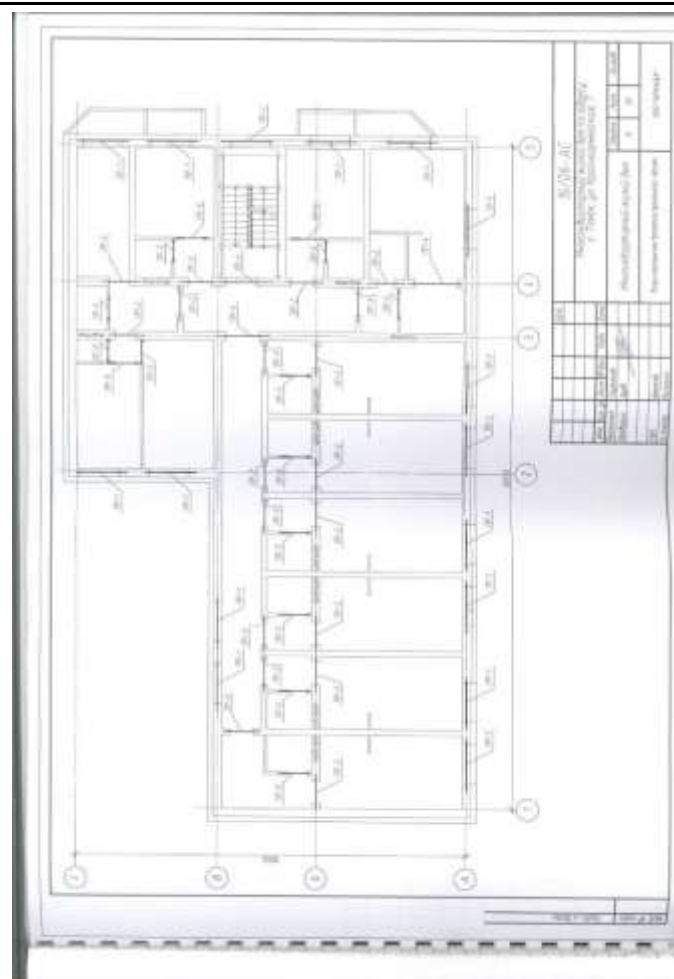
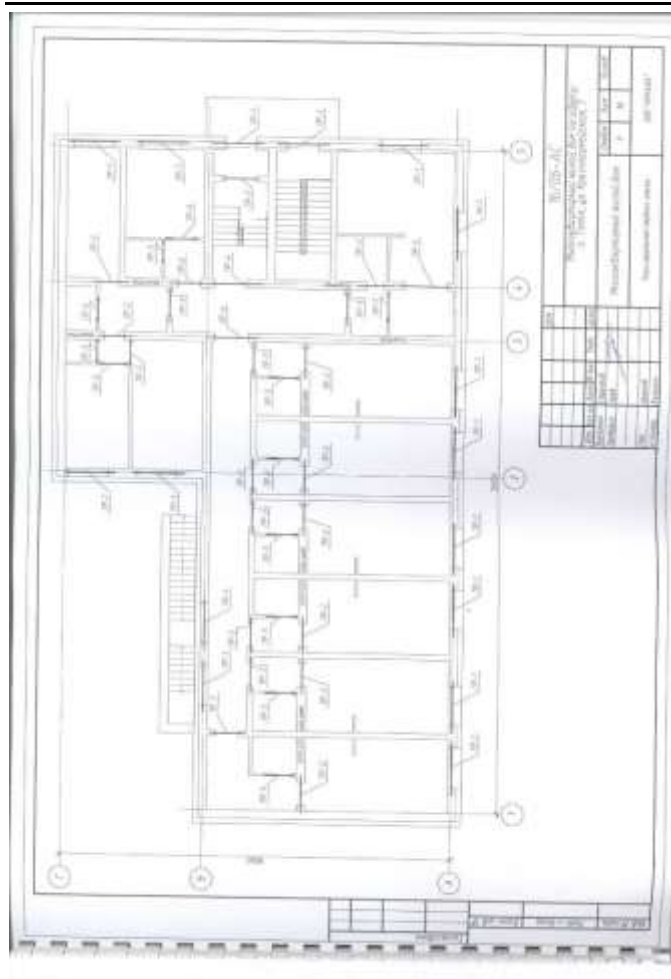


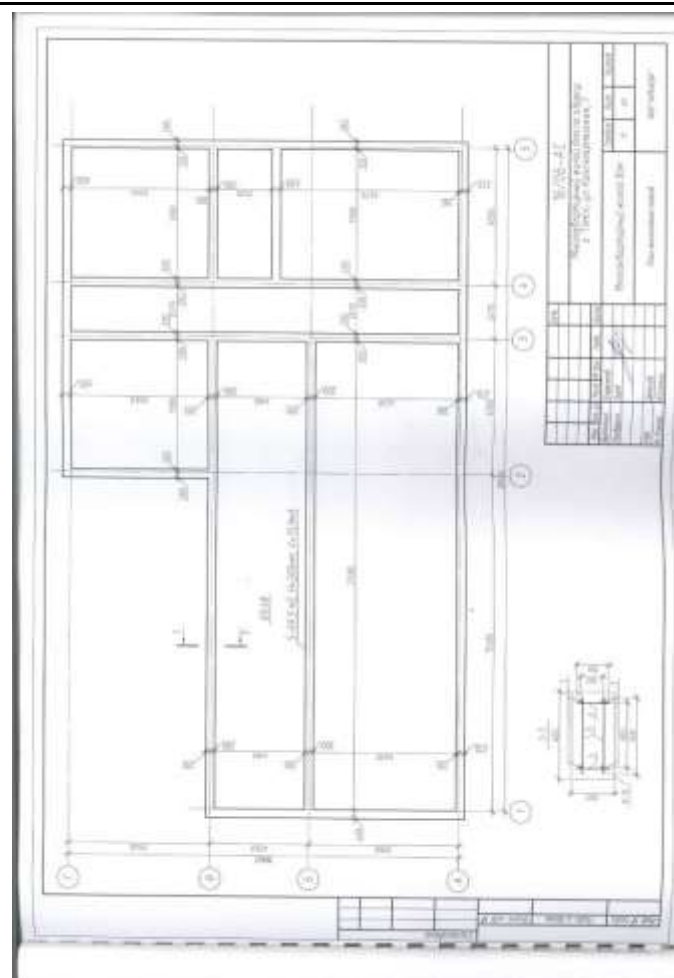
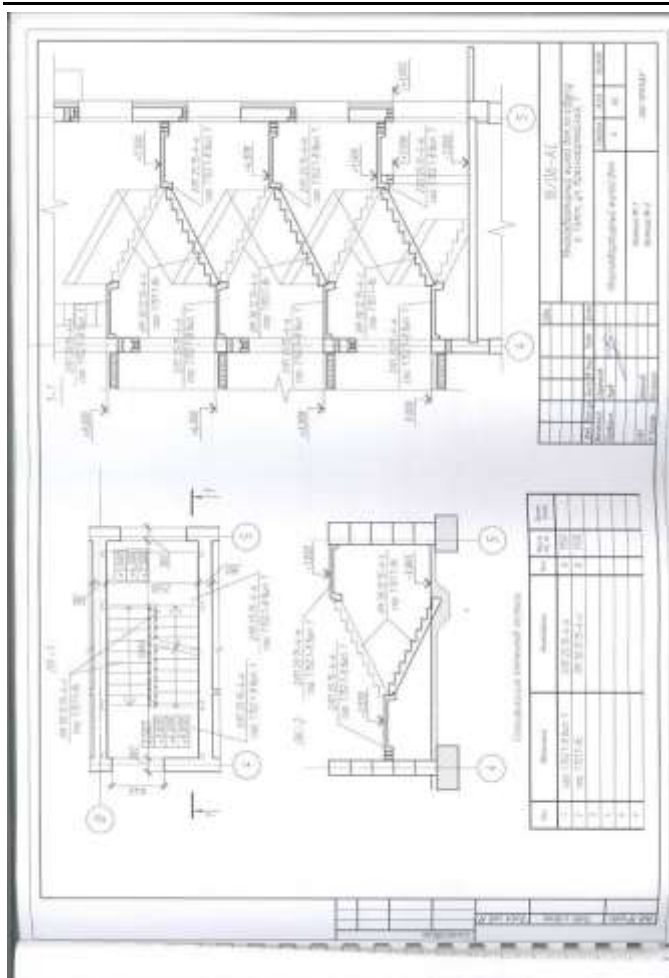


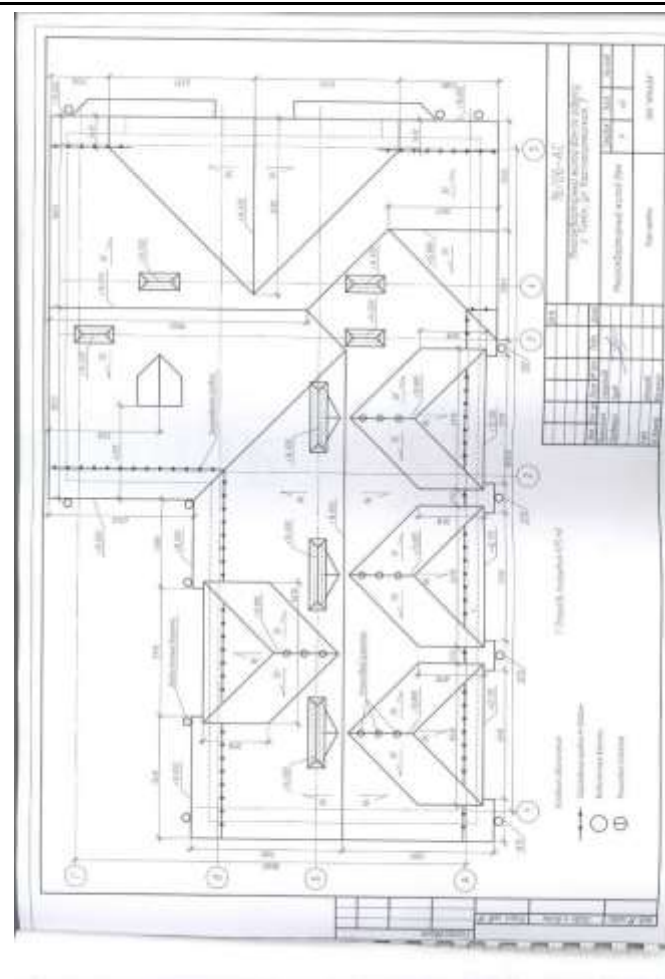
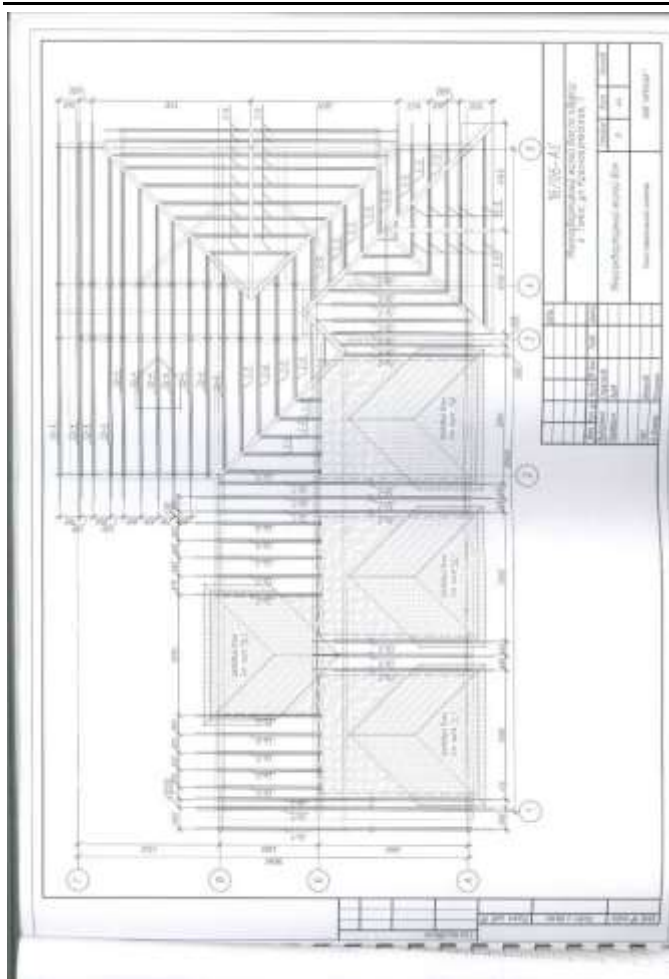


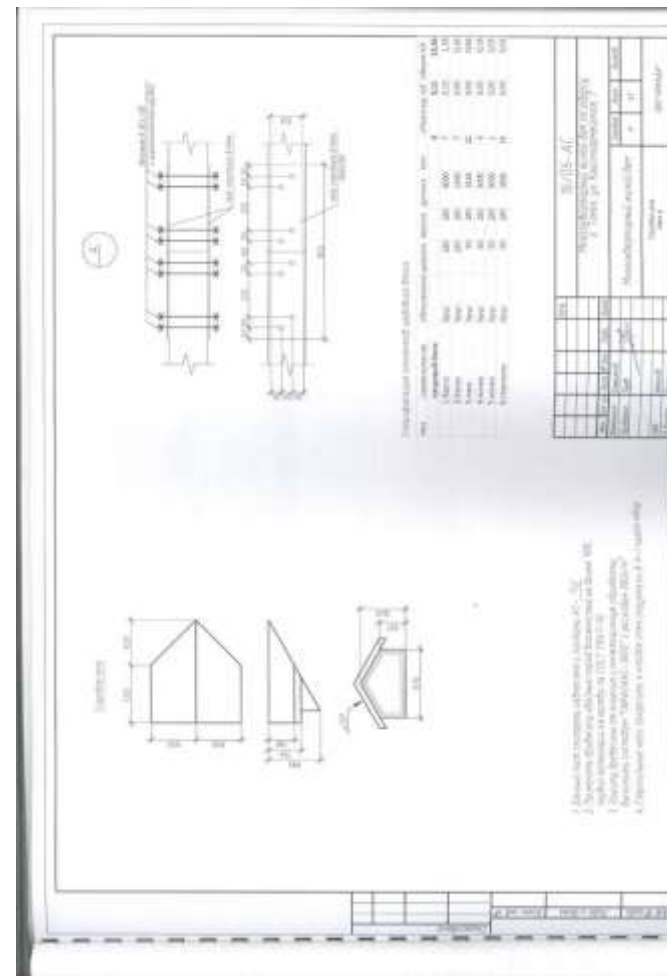
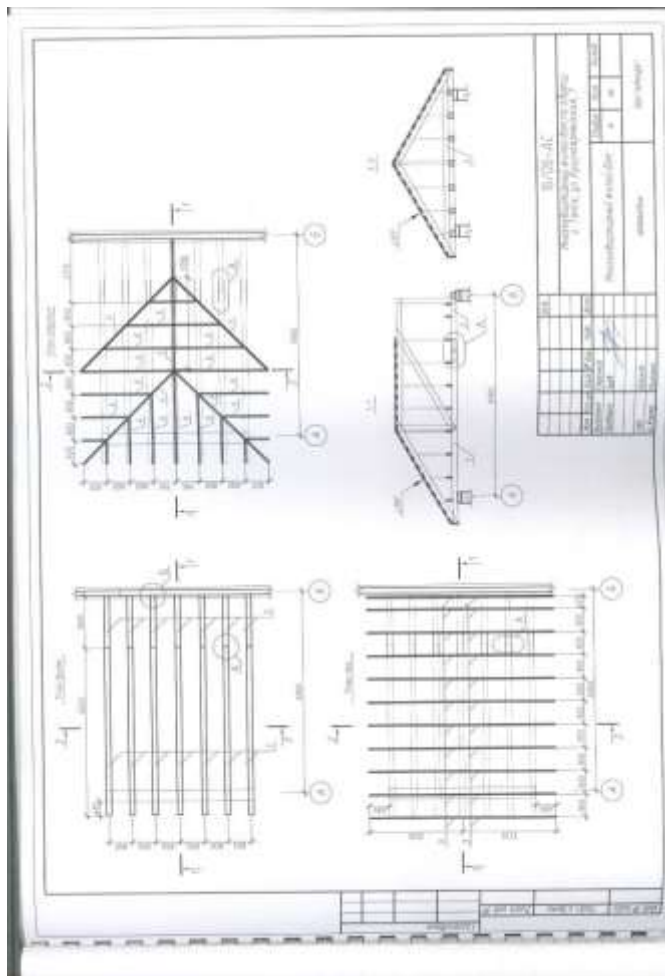


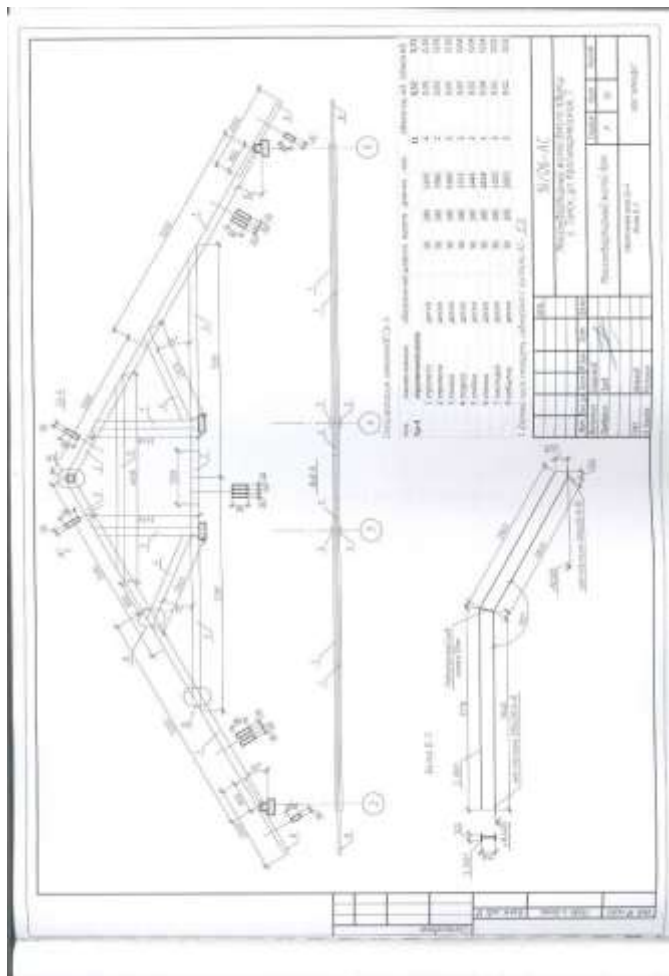












Техническое задание на проектирование

Объект: [наименование объекта]

Масштаб: [масштаб]

Состав проекта: [состав проекта]

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Сталь С235	кг	1000
2	Сталь С235	кг	2000
3	Сталь С235	кг	3000
4	Сталь С235	кг	4000
5	Сталь С235	кг	5000
6	Сталь С235	кг	6000
7	Сталь С235	кг	7000
8	Сталь С235	кг	8000
9	Сталь С235	кг	9000
10	Сталь С235	кг	10000

Итого: [суммарное количество]



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

пр. Кирова д. 10, г. Томск, 634050, тел. (3822)284083, факс (3822)284077, <http://tomsk.arbitr.ru>, e-mail: info@tomsk.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Томск Дело № А67-2411-33/2017

Резолютивная часть определения объявлена 24.09.2019

Полный текст определения изготовлен 30.09.2019

Арбитражный суд Томской области в составе судьи Белокозь И. А.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Пиншиной И.Н. до перерыва, помощником судьи Кардашовой Т.П. после перерыва, рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Шмачковой Рахимы Калимулловны о расторжении договора аренды земельного участка с последующим выкупом от 12.03.2018, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) акционерного общества «Компания Аспект» (634009, г. Томск, пр. Ленина, 186, оф. 508; ИНН 7017355653, ОГРН 1147017011272),

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГОРОД» (ОГРН 1104246000517, ИНН 4246017330, адрес: 634027, г. Томск, пр. Мира, дом 74, помещение мез. 001 - мез. 006),

третьи лица – Управление Росреестра по Томской области, Департамент архитектуры и градостроительства администрации Города Томска

при участии в заседании:

- от Шмачковой Р.Х. – представителя Слабоуса А.А., по доверенности от 12.10.2018, паспорт;
- от конкурсного управляющего – представителя Володина С.В. (до перерыва), по доверенности от 07.09.2018, паспорт;
- от третьих лиц – не явились (извещены).

УСТАНОВИЛ:

06.04.2017 в Арбитражный суд Томской области поступило заявление Зайцевой Марины Геннадьевны (далее по тексту – Зайцева М.Г., заявитель, кредитор) о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Компания «Аспект» (далее по тексту – ООО «Компания «Аспект», должник).

Определением суда от 13.04.2017 заявление Зайцевой М.Г. принято, возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Компания «Аспект».

Определением суда от 04.07.2017 (полный текст от 11.07.2017) требования Зайцевой М.Г. признаны обоснованными, в отношении ООО «Компания «Аспект» введена процедура банкротства – наблюдение; по делу № А67-2411/2017 о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Компания «Аспект» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Решением суда от 22.11.2017 (полный текст от 29.11.2017) общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ АСПЕКТ» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него конкурсное производство сроком на 6 месяцев, конкурсным управляющим имуществом

2

должника утвержден Верховтурова Всеволода Евгеньевича, члена союза «Саморегулируемая Организация Арбитражных Управляющих «АЛЪЯНС».

04.03.2019 Шмачкова Р.Х. обратилась в арбитражный суд с заявлением о расторжении договора аренды земельного участка с последующим выкупом от 12.03.2018, заключенного между ней и ООО «Компания Аспект».

Определением арбитражного суда от 12.03.2019 заявление Шмачковой Р.Х. оставлено без движения.

Определением суда от 08.04.2019 заявление Шмачковой Р.Х. принято к производству.

Определением суда от 30.05.2019 принято судом в порядке ст. 49 АПК РФ изменение предмета иска, где заявитель просит расторгнуть договор от аренды земельного участка с последующим выкупом 12.03.2018 года с кадастровым номером 70:21:0200004:317, заключенный между Шмачковой Рахимой Калимулловной и ООО «Компания Аспект»; обязать ООО «Компания Аспект» вернуть Шмачковой Р.Х. земельный участок с кадастровым номером 70:21:0200004:317.

Определением от 30.07.2019 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Росреестра по Томской области, Департамент архитектуры и градостроительства администрации Города Томска.

В отзыве на заявление и дополнении к отзыву конкурсный управляющий ООО «Компания Аспект» Саке Ю.Л. с требованиями не согласился, указав, ответчиком не оспаривается наличие правоотношений, вытекающих из договора о сотрудничестве № 14-04/14 от 14.01.2014 и договора аренды земельного участка от 14.04.2014; факт подписания договора аренды земельного участка от 12.03.2018 и факт его неисполнения арендатором (ООО «Компания Аспект»). Расторжение договора аренды с правом выкупа не затронет и не ущемит прав должника; расторжение договора аренды не означает отсутствие возможности использования земельного участка, занятого постройкой.

В судебном заседании 03.09.2019 представитель Шмачковой Р.Х. поддержал заявленные требования, представитель конкурсного управляющего поддержал доводы, изложенные в отзыве на заявление Шмачковой Р.Х.

В судебном заседании объявлялись перерывы.

До судебного заседания заявитель - Шмачкова Р.Х. представила дополнения к иску, где отозвалась от требования об обязанности ООО «Компания Аспект» вернуть Шмачковой Р.Х. земельный участок с кадастровым номером 70:21:0200004:317.

Суд, рассмотрев заявление Шмачковой Р.Х. об отказе от части заявленных требований, принимает его в порядке частей 2, 5 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, так как это не противоречит закону и не нарушает права других лиц.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд прекращает производство по делу, если истец отказался от иска и отказ принят арбитражным судом.

Суд принимает отказ от заявления в части требования об обязанности ООО «Компания Аспект» вернуть Шмачковой Р.К. земельный участок с кадастровым номером 70:21:0200004:317, так как он не противоречит закону и не нарушает права других лиц, производство по заявлению Шмачковой Р.К. в части требования об обязанности ООО «Компания Аспект» вернуть Шмачковой Р.К. земельный участок с кадастровым номером 70:21:0200004:317 подлежит прекращению.

Требования рассматриваются судом в части расторжения договора аренды земельного участка с последующим выкупом от 12.03.2018, заключенный между ООО «Компания Аспект» и Шмачковой Рахимой Калимулловой.

В соответствии со статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьей 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности (банкротстве) (далее – Закон о банкротстве) рассматриваются арбитражным судом с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

Заслушав лиц, участвующих в судебном заседании, исследовав материалы дела и оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, суд установил следующее.

Из материалов дела следует, между ООО «Компания Аспект» (арендатор) и Шмачковой Р.К. (арендодатель) был подписан договор аренды земельного участка с последующим выкупом от 12.03.2018, в соответствии с которым Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование земельный участок из категории земель населенных пунктов, находящийся по адресу: г. Томск, ул. Красноармейская, 7, площадью 1411 кв. м. с кадастровым номером 70:21:0200004:0317, принадлежащего арендодателю на праве собственности, Свидетельство о государственной регистрации права серия 70-АВ № 088864, а Арендатор обязуется принять вышеуказанный земельный участок по акту приема-передачи, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора и выкупить его у Арендодателя в срок и по стоимости, установленными настоящим договором (пункт 1.1).

Земельный участок, указанный в п. 1.1, передается Арендодателем пригодным для строительства многоквартирного жилого дома и используется Арендатором с указанной в настоящем пункте целью, Арендодатель настоящим дает письменное согласие Арендатору на создание (строительство) Объекта на Земельном участке. Земельный участок сервитутами не обременен (пункт 1.2).

Настоящий договор заключен сроком до 01.04.2019 года и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке (пункт 1.4).

Как следует из пояснений заявителя, она неоднократно обращалась к ответчику с требованием о предоставлении отчета об исполнении обязательств по строительству дома.

В ответ на письмо от 01.08.2018 ответчик указал, что строительство дома на земельном участке приостановлено ввиду отсутствия финансирования, а также по причине не достижения соглашения об инвестировании с привлечением третьих лиц (инвесторов). Также указывается, что договор инвестирования не заключен, отсутствует продление разрешения на строительство.

Обязательство по оплате арендной платы также исполнено не может, как ввиду отсутствия денежных средств у ответчика, так и по причине замораживания строительства. Определенное в

соглашении о заверении об обязательствах от 07.03.2018 условие ответчиком также не исполнено. В срок не позднее 01.09.2018 соглашение об увеличении выкупной стоимости земельного участка не подписано.

Шмачкова Р.К. направила в адрес ООО «Компания Аспект» требование о расторжении договора аренды от 15.09.2018. Ответа от ООО «Компания Аспект» на обращение о расторжении договора не получила.

Полагая, что действия ООО «Компания Аспект» в совокупности свидетельствуют об отсутствии намерения застройщика (ответчика) осуществлять оплату стоимости земельного участка, завладении имуществом истца и причинении имущественного ущерба, что является существенным нарушением договора аренды земельного участка от 12.03.2018, заявитель обратилась в арбитражный суд с настоящим иском о расторжении договора аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором.

Пунктами 2, 3 статьи 453 ГК РФ установлено, что в случае расторжения договора обязательства сторон прекращаются с момента заключения соглашения сторон о расторжении договора, либо с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

Действующее законодательство предусматривает возможность расторжения только в отношении действующего договора, окончание договорных отношений в связи с истечением действия договора, которым они установлены, влечет невозможность применения к ним правил о расторжении договора в силу их фактического отсутствия.

Окончание срока действия договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, за исключением гарантийных обязательств, но не освобождает стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств сторонами по договору, если таковые имели место при исполнении договора.

В соответствии с пунктом 3 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства, за исключением случаев, если договором или законом предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по данному договору.

Следовательно, для договора, срок действия которого установлен самим договором, истечение его срока означает в качестве общего правила прекращение действия вытекающих из договора обязательств.

В соответствии со статьей 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Судом установлено, что в пункте 1.4 договора стороны согласовали, что договор заключен сроком до 01.04.2019 года.

29.03.2019 Шмачкова Р.Х. направила в адрес конкурсного управляющего ООО «Компания АСПЕКТ» требование о возврате земельного участка, в котором уведомила арендатора об отказе в продлении действия договора аренды от 12.03.2018.

Буквальное толкование пункта 1.4 договора влечет вывод, что момент исполнения обязательств по договору определен сторонами не позднее 01.04.2019. Оценив в совокупности и взаимосвязи условия договора аренды земельного участка о сроке его действия, суд приходит к выводу о том, что воля сторон договора была направлена на исполнение обязательств по нему до 01.04.2019, от продления срока действия договора аренды земельного участка арендодатель (Шмачкова Р.Х.) отказался. Данные обстоятельства не оспариваются ООО «Компания АСПЕКТ».

Следовательно, после наступления указанной даты (01.04.2019) договор аренды прекратил свое действие, в связи с чем иск о его расторжении удовлетворенно не подлежит.

Расходы по государственной пошлине относятся на заявителя в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 49, 150, 151, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

принять отказ Шмачковой Рахимы Калимулловны от требования об обязанности общества с ограниченной ответственностью «Компания Аспект» вернуть Шмачковой Рахиме Калимулловне земельный участок с кадастровым номером 70-21-0200004-317, производство по делу в указанной части прекратить.

В удовлетворении заявления Шмачковой Рахимы Калимулловны о расторжении договора аренды земельного участка с последующим выкупом от 12.03.2018 отказать.

Определение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Томской области в течение десяти дней с момента его вынесения (подготовки определения в полном объеме).

Судья

Беловков И. А.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 № 433-728-012588/23 от «01» февраля 2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-728-012588/23 от «01» февраля 2023 г. далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Бизнес-Оценка»	ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 634050 г. Томск, пер. 4, г.п.Бельчилова, д.2, корп. ПОД.7, ЭТ.4, оф.2
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность	ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с «01» февраля 2023 г. по «31» января 2024 г.	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: «01» февраля 2022 г.
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования являются на протяжении всего срока действия настоящего Договора все имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 5 000 000,00 рублей По одному страховому случаю
СРОК СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 5 000 000,00 рублей По одному страховому случаю
СТАХОВАЯ СУММА по Договору страхования: 5 000 000,00 рублей	СТАХОВАЯ СУММА по Договору страхования: 5 000 000,00 рублей

ОСОВЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или истребовании выплаты, так и уведомление Страхователя о том, что неправомерные ошибки, упущения его (оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и иные третьи лица, который может быть причинен убыток при осуществлении застрахованной деятельности.
- Страховая сумма распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователем в течение Периода страхования.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, являющихся признаками страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +749595956-55 55 или по электронной почте info@tds@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
 115235, Москва, ул. Петлицкий, д.12, стр.2
 ИНН: 7705042179

От Страхователя:
 Тиганова Надежда Владимировна, Начальник отдела
 корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Томской
 области, Доверенность №89680869-728/22 от 30.11.2022г.

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Томской области
 634050 г.Томск, пер.Комсомольский, д.15А
 Тел: 73822468408, Эл. адрес: filial@tomsk.ingos.ru

