

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «Оценка ПРО»
Алексеев В.А.

17 марта 2020 года

ОТЧЕТ № 17/03/20-01Ю

Определение рыночной стоимости здания:
Здание прачечной. Назначение: нежилое. Площадь: общая 262 кв.м. Инвентарный номер:
50:219:501:028000060:0047. Литер: 47. Этажность: 1. Кадастровый номер: 54:09:000000:207, по
адресу: Новосибирская область, Каргатский район, город Каргат, военный городок №151.

Дата оценки: 17 марта 2020 года.

Дата составления: 17 марта 2020 года.

ЗАКАЗЧИК:

Администрация города Каргата Каргатского района НСО

ОЦЕНЩИК:

ООО «Оценка ПРО»,
630099, г. Новосибирск,
ул. Красный проспект, 25, офис 210
тел: +7 (383) 200-200-5 (113)
+7 953 780 53 56

Новосибирск, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении основных подходов к оценке	3
1.3.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
4.	ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ И НОРМАТИВНАЯ БАЗЫ ОЦЕНКИ	5
5.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	5
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
7.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	7
8.	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	7
9.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
10.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА	8
11.	ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	8
12.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	9
13.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	14
14.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
15.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	15
16.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	15
17.	СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	22
18.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	23
19.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
	Информация, удостоверяющая качественные и количественные характеристики объекта оценки, предоставленная Заказчиком (копии документов)	24
	Копии документов Оценщика (исполнителя)	34

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объект оценки:	Здание прачечной. Назначение: нежилое. Площадь: общая 262 кв.м. Инвентарный номер: 50:219:501:028000060:0047. Литер: 47. Этажность: 1. Кадастровый номер: 54:09:000000:207, по адресу: Новосибирская область, Каргатский район, город Каргат, военный городок №151
Тип объекта оценки:	Недвижимое имущество
Целевое назначение (текущее использование) объекта оценки:	Здание прачечной
Вид права на объект оценки:	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права:	Нет данных
Оцениваемые имущественные права на объект оценки:	Право собственности на здание, без учета прав на земельный участок
Адрес (местоположение) объекта оценки:	Новосибирская область, Каргатский район, город Каргат, военный городок №151
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект:	54:09:000000:207
Дата определения стоимости:	17 марта 2020 года
Дата составления:	17 марта 2020 года

1.2. Результаты оценки, полученные при применении основных подходов к оценке

Наименование подхода к оценке	Применение подхода к оценке	Результаты стоимости, полученные в рамках подхода
Затратный	Применялся	356 900,00 руб.
Доходный	Не применялся	-
Сравнительный	Не применялся	-

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов в отчете об оценке, анализе данного сегмента рынка, информации полученной в процессе оценке, Оценщик пришел к выводу, что:

Рыночная стоимость Здания прачечной. Назначение: нежилое. Площадь: общая 262 кв.м. Инвентарный номер: 50:219:501:028000060:0047. Литер: 47. Этажность: 1. Кадастровый номер: 54:09:000000:207, по адресу: Новосибирская область, Каргатский район, город Каргат, военный городок №151, по состоянию на дату определения стоимости – 17 марта 2020 г. составила: 356 900,00 (Триста пятьдесят шесть тысяч девятьсот) руб.

Оценщик:



Кулешова И.Н.

Дурнев М.Е.

17 марта 2020г.

Генеральный директор
ООО «Оценка ПРО»

Алексеев В.А.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Здание прачечной. Назначение: нежилое. Площадь: общая 262 кв.м. Инвентарный номер: 50:219:501:028000060:0047. Литер: 47. Этажность: 1. Кадастровый номер: 54:09:000000:207, по адресу: Новосибирская область, Каргатский район, город Каргат, военный городок №151
Адрес (местоположение) объекта оценки:	Новосибирская область, Каргатский район, город Каргат, военный городок №151
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из реестра муниципальной собственности №179 от 19.12.2013г.; Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 19.05.2020г.; Кадастровый паспорт здания от 20.05.2008г.; Свидетельство о государственной регистрации права 54АЕ 300127 от 24.01.2014г.
Оцениваемые имущественные права на объект оценки:	Право собственности на здание, без учета прав на земельный участок
Вид стоимости:	Рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Использование результатов оценки:	Для цели реализации имущественных прав
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки:	Результаты оценки могут быть использованы только для цели реализации имущественных прав
Дата определения стоимости:	Текущая
Сроки проведения оценки:	10-15 рабочих дней
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг 17/03/20-01Ю от 17.03.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка для объекта оценки на дату оценки не имеется.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике:

Заказчик оценки	Администрация города Каргата Каргатского района НСО
Реквизиты	632402, Новосибирская область, г. Каргат, ул. Транспортная, д. 14 ОГРН 1025406026194, ИНН 5423100453, КПП 542301001, р/с 40204810350040000159 в УФК по Новосибирской области (Администрация города Каргата Каргатского района Новосибирской области, л/с 02513023260) Сибирское ГУ Банка России г. Новосибирск, БИК 045004001

Сведения об оценщике:

Фамилия, имя, отчество оценщика	Кулешова Ирина Николаевна
Местонахождение оценщика	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 25, офис 210 тел. +7-983-315-55-75, эл. почта: 9833155575@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	ООО "Российское общество оценщиков", г. Новосибирск
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в Сибирском государственном университете путей сообщения, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 548368, выдан 04.07.2005 г., р. н. 284
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (страховой полис) №433-121121/18/0321R/776/00002/8-005564 от 07.09.2018 г. обязательного страхования ответственности оценщика, страховая сумма 300 000,00 (Триста тысяч) рублей, срок действия договора страхования с 01 января 2019 г. по 30 июня 2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Степень участия	Проведение расчетов, оформление отчета
Фамилия, имя, отчество оценщика	Дурнев Максим Викторович

Местонахождение оценщика	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 25, офис 210, тел. +7-953-780-53-56
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	СРО СОЮЗ оценщиков «Сибирь»
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: «Новосибирский государственный университет экономики и управления – НИНХ» г. Новосибирск от 22.01.2008 г., ПП-1 № 341617
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис (Договор) страхования профессиональной ответственности оценщика № 011-073-002966/18 от 12.10.2018 г., ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок страхования с 13 октября 2018 г. по 12 октября 2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Степень участия	Осмотр
Сведения об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка ПРО»
ОГРН (и дата его присвоения) юридического лица	ОГРН 1095475004569. Дата присвоения ОГРН: 26.10.2009г.
Местонахождение юридического лица	Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 25, офис 210 тел: +7 (383) 200-200-5 (113); +7 953 780-53-56 ocenka@btipro.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис (Договор) страхования профессиональной ответственности оценщиков №5691R/776/00001/19 от 14.06.2019 г., ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Срок страхования с 21 июня 2019 года по 16 июня 2020 года
Информация об организациях и специалистах, привлеченных к проведению оценки (квалификация, степень)	Сторонние лица для проведения оценки не привлекались

4. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ И НОРМАТИВНАЯ БАЗЫ ОЦЕНКИ

Данный отчет об оценке выполнен согласно следующим законодательным и нормативным базам оценки:

Законодательная база оценки:	Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Применяемые стандарты, являющиеся обязательными при осуществлении оценочной деятельности:	Федеральный стандарт оценки (ФСО №1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297; Федеральный стандарт оценки (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298; Федеральный стандарт оценки (ФСО №3) «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299; Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611; Профессиональные стандарты Российского Общества Оценщиков: Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015), приняты протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный акт (отчет) Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в акте (отчете), верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в акте (отчете) анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и сделанных допущений, являющихся частью настоящего акта (отчета).

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни 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 акте (отчете).
- Результат оценки не предполагал заранее predetermined стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими ошибок.

Согласно ФСО №3 п. II при составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- в отчете об оценке изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (*принцип существенности*). Оценщик считает, что в отчете об оценке приведена вся информация, максимально касающаяся объекта оценки, характеризующая его качества, а также качества выполненных расчетов его стоимости, в соответствии с указанными целями данной оценки в задании на оценку.
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждается (*принцип обоснованности*). Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Между тем, информацию, предоставленную Заказчиком оценки, оценщик имеет возможность частично проверить только по результатам визуального осмотра объекта оценки;
- содержание отчета об оценке, по мнению оценщика, не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (*принцип однозначности*). Информация, размещенная в открытом доступе, проверялась оценщиком путём сопоставления с аналогичной информацией из других источников. В случае существенного расхождения, Оценщиком использовались другие источники, таким образом, осуществлялся отсев заведомо недостоверной информации. Использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению итоговой стоимости объекта оценки;
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (*принцип проверяемости*). Расчёт стоимости объекта оценки произведён по результатам собственного исследования рынка, а так же на основании информации специализированных аналитических агентств, информации агентств недвижимости, периодических, рекламных, аналитических изданий, а так же данных, размещённых в сети Интернет, имеющих общий доступ;
- отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (*принцип достаточности*). Оценщик считает использованную информацию достаточной, т.к. рынок недвижимости формируется участниками рынка, а решения принимаются на основе аналогичной информации.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий акт (отчет), равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Невозможность разглашения результатов настоящего заключения определяется Кодексом этики профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик (Российское Общество Оценщиков). Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении результатов оценки и информации, полученной от Заказчика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объектов. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.
- Настоящий акт (отчет), равно как и любая его часть не могут копироваться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения.
- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него.
- Осмотр объекта оценки проводился оценщиком. Также Объект идентифицирован согласно информации, полученной от Заказчика, и представленных технических и юридических документов. Исходные данные, использованные Оценщиком, были получены от Заказчика и считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась.

7. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, и в соответствии с Федеральными Стандартами Оценки (ФСО№2), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №255, определяется

Рыночная стоимость объекта оценки есть 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.

Стандарты Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015) определяют что,

Рыночная стоимость (Present value) – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным продавцом и заинтересованным покупателем в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга; при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Данные определения не противоречат друг другу, поэтому оценщик в процессе работы опирался на разработанную методологическую законодательную базу, Федеральные Стандарты Оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) и Свод Стандартов и правил РОО (ССО РОО 2015).

В данном акте мы определяем **рыночную стоимость строительства**. Она базируется на двух стоимостях.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

В данном случае определена **стоимость воспроизводства**.

8. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

В данном отчете оценка стоимости проводилась для полного права собственности на объект незавершенный строительством.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ (ГК РФ ч.1 ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам,

передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, и в соответствии с Федеральными Стандартами Оценки (ФСО№1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №256,

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

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

Стоимость объекта оценки есть расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки, в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Согласно ГК РФ (ч. 1, ст. 30):

Недвижимое имущество (недвижимость) – относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения...

Недвижимое имущество – это все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость (недвижимое имущество – это недвижимая вещь плюс полное право собственности на нее, плюс обременения).

Все что не подходит под определение недвижимого имущества является движимым имуществом.

10. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке недвижимого имущества. В процессе оценки специалисты провели все необходимые исследования данного сегмента рынка, и полный анализ всей необходимой информации, чтобы прийти к заключению о стоимости данного имущества. Итоговая величина стоимости была получена путем согласования разных величин стоимости, полученных в результате применения различных методов и подходов к оценке.

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

Процедура оценки включала в себя:

- заключение договора на оказание оценочных услуг;
- изучение объекта оценки и его окрестностей;
- сбор и анализирование общей информации относящейся к объекту оценки (факторы природные, экономические, социальные влияющие на рыночную стоимость объекта оценки);
- сбор и анализирование специальных данных (анализирование сделок купли – продажи и предложений на рынке недвижимости объектов – аналогов, а также информация о сдаче в аренду помещений подобных оцениваемому, консультации со строительными организациями по затратам на строительство (улучшений на земельном участке, стоимости отделочных работ, приобретения мощностей, консультации с непосредственными участниками данного сегмента рынка, риэлторами, агентами по недвижимости и пр.);
- Применение основных подходов и методов к оценке для расчета стоимости имущества;
- Согласование полученных результатов;
- Подготовка акта (отчета) о стоимости объекта оценки.

11. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Затратный подход - способ определения стоимости, путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержек) Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену приближенно равную рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель рыночной стоимости.

Затратный подход полезен при определении рыночной стоимости объектов в предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества, и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.

Один из конкретных вариантов применения затратного подхода - метод *Амортизированных затрат замещения*, основанном на методах оценки: сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

Сравнительный подход. Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого объекта зависит от цен, которые сложились на открытом рынке к моменту оценки на аналогичный по своим характеристикам объект.

Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта оценки определяется ценами сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов-аналогов, после внесения к этим ценам поправок (корректировок), компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимыми объектами. Для анализа различий и определения корректировок применяют количественные и/или качественные методы.

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок купли-продажи допустимо использовать информацию о ценах предложений имущества подобных оцениваемому.

Доходный подход. Данный подход базируется на принципе предвидения, который рассматривает стоимость как создаваемую ожиданием будущих выгод (потоков дохода). Капитализация дохода, использует процессы, которые рассматривают приведенную стоимость предвиденных будущих выгод в форме доходов и расходов представленного имущества.

При *прямой капитализации* применяется общая ставка капитализации с учетом всех рисков, на которую делится поток дохода одного года или стабилизированный чистый операционный доход для определения индикатора стоимости. Прямая капитализация применяется на сформировавшихся рынках.

Капитализация дохода принимает в расчет стоимость денег в зависимости от времени и применяется к ряду величин операционных доходов за некоторое число лет.

Анализ *дисконтированного денежного потока (ДДП)* - представляет собой известный пример капитализации дохода.

Анализ дисконтированного денежного потока - техника финансового моделирования, основанная на явных допущениях, касающихся перспективного дохода от имущества или от бизнеса. Анализ ДДП подразумевает проектирование серии периодических денежных потоков (согласно АНЭИ) в функционирующее (операционное) имущество. К проектируемому денежному потоку применяется определенная по рыночным данным ставка дисконтирования для установления показателя приведенной стоимости потока дохода. В случае функционирующих объектов недвижимого имущества периодический денежный поток рассчитывается как валовой доход за вычетом убытков от незанятости, операционных расходов/платежей. Ряд годовых чистых операционных доходов, с расчетной величиной реверсивной/терминальной стоимостью, прогнозируемой в конце периода проектирования, затем дисконтируется. В случае оценки капитальных затрат, затрат на развитие и прогнозируемый доход от продаж анализируются для получения ряда чистых денежных потоков (чистой выручки от продажи), которые затем дисконтируются за проектируемые периоды развития и маркетинга.

Согласование (обобщение) величин стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта, полученная как итог, обоснованного оценщиком результатов оценки в рамках различных подходов и методов к оценке. При проведении согласования результатов расчетов стоимости объекта оценки, учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждений и допущений оценщика о качестве результатов, полученных в рамках применения подходов.

12. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Формирование современного рынка недвижимости в России

Современный рынок недвижимости России возник относительно недавно. Начало его развития можно датировать серединой 1990 г., когда вместе с процессом приватизации появились первые легальные сделки по продаже квартир. Развитие рыночных отношений в России способствовало формированию рынка недвижимости. С начала процесса приватизации и от возникновения этого рынка прошло более восьми лет, что позволяет сделать определенные выводы, провести классификацию и прогнозировать тенденции его развития.

Приватизация шла с разной степенью интенсивности. Наиболее продвинутым оказался жилищный сектор. Частная собственность на квартиры имеет достаточно хорошее законодательное обеспечение и широко используется гражданами при их купле-продаже. В настоящее время наиболее развитым сектором рынка недвижимости в России является рынок квартир.

Иначе обстояло дело с нежилой недвижимостью. После окончания чековой приватизации промышленность получила новых хозяев, но с недвижимостью зачастую положение стало еще более запутанным. Кроме того, значительное количество помещений торговли и сферы услуг перешло соответствующим приватизированным предприятиям на условиях аренды с правом выкупа. Здесь еще предстоит большая работа по определению границ собственности, ее регистрации и оформлению документов. Однако на данный момент число сделок с подобной недвижимостью неуклонно растет, и сектор коммерческой недвижимости интенсивно развивается.

Опыт последних лет показал, что рынок недвижимости особенно быстро развивается в столицах субъектов Российской Федерации, в крупных транспортных и культурных центрах с высоким уровнем финансовых потоков, эффективными инвестициями и хорошими перспективами развития. В них цены на объекты недвижимости со

временем устанавливаются на достаточно высоком уровне. В малых городах с неразвитой или неконкурентоспособной экономикой, низким уровнем финансовых потоков и отсутствием инвестиций, удаленных от крупных центров, с плохими природными или экологическими условиями рынок недвижимости долго находится в зачаточном состоянии, а со временем цены стабилизируются на низком уровне. Уровень цен в городах России в гораздо большей степени определяется индивидуальными характеристиками города, чем региона. К основным ценообразующим факторам на рынке недвижимости относятся:

- Масштаб города, характер экономического и культурного развития.
- Природно-климатические и экологические условия.
- Характер и состояние жилищного фонда.
- Население.

Описание г. Новосибирска и Новосибирской области

Природно-географическое положение НСО

Новосибирская область входит в состав Западно-Сибирского региона площадью 2,4 млн. км². Население региона более 15 млн. человек. Его состав: Республика Алтай, Алтайский Край, Тюменская, Кемеровская, Новосибирская, Омская, Томская области.

Новосибирская область относится к Западно-Сибирскому экономическому району и Сибирскому Федеральному округу. В состав области входят 30 районов, 14 городов, 19 поселков. Дата образования Новосибирской области - 28 сентября 1937 года.

Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями.

Главные реки - Обь, Омь.

Территория - 178,2 тыс. км².

Население размещено крайне неравномерно: на севере плотность менее 1 чел. на км², на юге плотность от 8 до 20 чел. на км².

Новосибирск

Административный центр Новосибирской области - город Новосибирск образован в 1893 году. С 13.05.2000 – центр Сибирского федерального округа (в Новосибирске находится резиденция полномочного представителя Президента Российской Федерации по Сибирскому федеральному округу). Основные водные объекты – река Обь, Обское водохранилище.

Новосибирск – третий по численности населения город в России, самое крупное (по численности населения) муниципальное образование в РФ. Постоянное население на 1 января 2006 г. – 1397 тыс. человек (более 50% населения Новосибирской области). Женщины составляют 54,5 %, мужчины – 45,5 % от общей численности населения города.

Город разделен на десять административных районов – Дзержинский, Железнодорожный, Заельцовский, Кировский, Калининский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский, Центральный. Самыми крупными из них по численности населения являются: Ленинский -270,1 тыс. человек (19,3 %), Октябрьский - 172,5 тыс. человек (12,4 %), Калининский - 171,6 тыс. человек (12,3 %) районы; по занимаемой площади – Советский (79,3 кв. км), Заельцовский (77,8 кв. км), Ленинский (75,7 кв. км) районы.

Новосибирск – крупнейший транспортный узел Западной Сибири, расположенный на пересечении транспортных магистралей: железнодорожной – Транссибирской магистрали (направление «восток-запад») и водной – по реке Обь (направление «север-юг»). Имеется железнодорожный выход в Среднюю Азию. В городе 4 железнодорожных вокзала, из них вокзал «Новосибирск-Главный» – крупнейший за Уралом.

По объёму грузоперевозок и торговли Новосибирск как оптово-распределительный центр является одним из крупнейших в России.

Основными отраслями экономики города являются: промышленность, строительство, транспорт, связь, торговля и услуги (в том числе довольно развитый финансовый сектор), наука и научное обслуживание.

В городе осуществляют деятельность более 80 тыс. юридических лиц и 27 тыс. индивидуальных предпринимателей.

В экономике города занято около 720 тыс. человек, из них более 60 % работают на крупных и средних предприятиях и организациях города, около 16 % - на малых предприятиях.

Новосибирск – крупнейший центр академической науки в азиатской части России, в нем сосредоточен мощный научный потенциал СО РАН, СО РАМН. С 2001 года Новосибирск - полноправный член международной организации «Всемирная ассоциация технополисов» (ВАТ) - единственный из российских городов.

Новосибирск располагает обширной сетью образовательных учреждений. В городе 21 государственный вуз, включая иногородние филиалы (152,6 тыс. студентов); 16 негосударственных вузов, включая филиалы (14 тыс. студентов); 48 государственных и негосударственных средних специальных учебных заведений, включая филиалы (около 42 тыс. учащихся); 225 дневных общеобразовательных учреждений (127,2 тыс. учащихся); 276 детских дошкольных учреждений (36,8 тыс. детей).

Социально-экономическое положение Новосибирской области за ноябрь 2018 года.

Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2018 года составил 105,3% к уровню января-ноября 2017 года.

Индекс производства по добыче полезных ископаемых в январе-ноябре 2018 года составил 131,4% к уровню января-октября 2017 года.

Индекс производства по виду деятельности «обрабатывающие производства» в январе-ноябре 2018 года составил 104,1% к уровню января-ноября 2017 года.

По состоянию на конец ноября 2018 года предприятия обрабатывающего производства области, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, имели заказы (контракты) на поставку продукции в последующие периоды на сумму 68 527,9 млн. рублей, в том числе на экспорт – 17 838,9 млн. рублей.

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электрической энергии, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-ноябре 2018 года составил 97,2% к уровню января-ноября 2017 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду деятельности «обеспечение электрической энергии, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-ноябре 2018 года в фактически действующих ценах увеличился на 7% по сравнению с январём-ноябрём 2017 года и составил 55 116,6 млн. рублей.

Индекс производства по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-ноябре 2018 года составил 105,3% к уровню января-ноября 2017 года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-ноябре 2018 года составил 107 443,1 млн. рублей или 107,9% к соответствующему периоду 2017 года, в ноябре т.г. соответственно 8 573,6 млн. рублей и 80,9% (в январе-ноябре 2017 г. против января-ноября 2016 г. объем работ сократился на 9,7%).

В январе-ноябре 2018 года на территории области сданы в эксплуатацию 16,5 тыс. квартир общей площадью 1221,2 тыс. кв. метров, что на 3,9% ниже уровня января-ноября 2017 года (в январе-ноябре 2017 г. против января-ноября 2016 г. ввод сократился на 21,1%).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 540,9 тыс. кв. метров, или 44,3% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2018 года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) составили 95,2% к уровню января-октября 2017 года.

С учётом указанной выплаты уровень денежных доходов населения снизился на 0,8% по отношению к январю-октябрю 2017 года, реальные располагаемые денежные доходы снизились – на 5,4%.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в январе-октябре 2018 года работникам организаций, составила 34 339,1 рублей. По сравнению с январём-октябрём 2017 года она увеличилась на 8,1%.

Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе-октябре 2018 года составила 106,7% к соответствующему периоду 2017 года.

12.3 Общие сведения об объекте оценки Анализ рынка объекта оценки.

Каргатский район — [административно-территориальная единица \(район\)](#) и [муниципальное образование \(муниципальный район\)](#) в [Новосибирской области России](#).

Административный центр — город [Каргат](#).

География

Район расположен в центральной части [Новосибирской области](#). Граничит с [Убинским](#), [Чулымским](#), [Кочковским](#) и [Доволенским](#) районами. Территория района по данным на 2008 год — 539,6 тыс. га, в том числе сельхозугодья — 369,4 тыс. га (68,4 % всей площади)[\[3\]](#).

На территории района находится [Убинское озеро](#), основные реки: [Каргат](#) и [Чулым](#).

История

Район был образован на основе [Каргатской волости Каргатского уезда Новониколаевской губернии](#). До 1921 года Каргатская волость входила состав [Каинского уезда Томской губернии](#)[\[4\]](#).

По реформе «районирования» (преобразование крупных волостей и уездов в районы, губерний РСФСР — в области и края) 1925 года Каргатский район был включён в состав вновь созданного [Новониколаевского \(Ново-Сибирского\) округа](#), образованного из сибирских губерний [Сибирского края](#). С [1930 года](#) район в составе [Западно-Сибирского края](#).

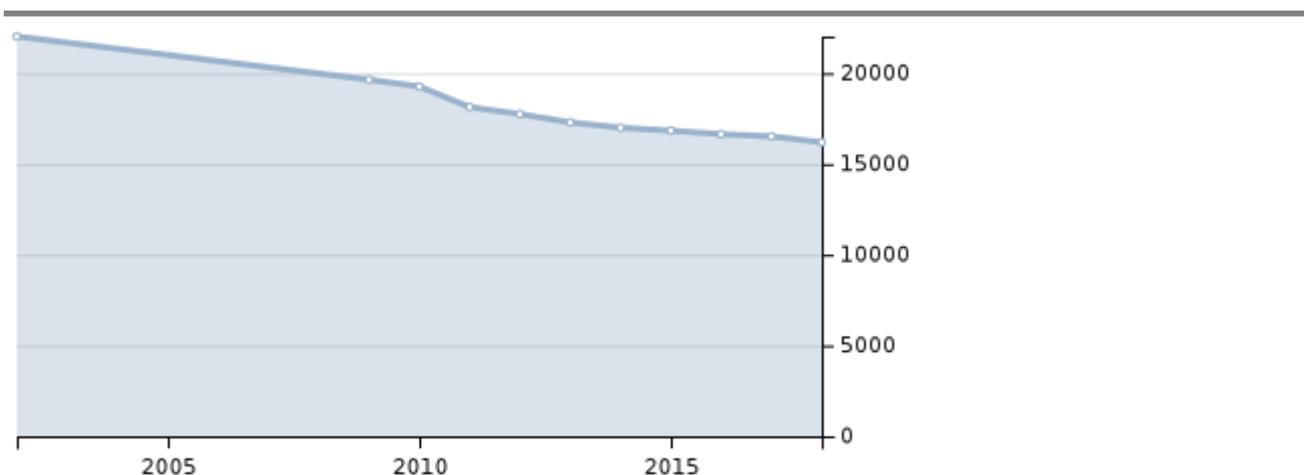
В [1937 году](#) район был включён в состав образованной [Новосибирской области](#).

В 1940-х годах район был упразднён, территория разделена между соседними районами Новосибирской области.

В 1965 году район был создан вновь.

Население

Численность населения						
2002 [5]	2009 [6]	2010 [7]	2011 [7]	2012 [8]	2013 [9]	2014 [10]
22 025	↘19 647	↘19 269	↘18 139	↘17 753	↘17 294	↘17 004
2015 [11]	2016 [12]	2017 [13]	2018 [2]			
↘16 839	↘16 649	↘16 522	↘16 198			



Урбанизация

В городских условиях (город [Каргат](#)) проживают 58,77 % населения района.

Муниципально-территориальное устройство

В [муниципальный район](#) входят 11 [муниципальных образований](#), в том числе 1 [городское поселение](#) и 10 [сельских поселений](#) [14].

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население (чел.)	Площадь (км²)
1e-06	Городское поселение:				
1	город Каргат	город Каргат	3	~9532[13]	281,57[11]
1.000002	Сельские поселения:				
2	Алабугинский сельсовет	село Мамонтовое	6	~1050[13]	606,06[11]
3	Беркутовский сельсовет	село Набережное	5	~1627[13]	459,10[11]
4	Верх-Каргатский сельсовет	село Верх-Каргат	2	~438[13]	895,76[11]
5	Карганский сельсовет	село Карган	5	~578[13]	656,01[11]
6	Кубанский сельсовет	село Первотроицк	4	~877[13]	291,22[11]
7	Маршанский сельсовет	село Маршанское	3	~936[13]	544,35[11]
8	Мусинский сельсовет	село Мусы	3	~318[13]	337,23[11]
9	Первомайский сельсовет	село Кольцовка	4	~356[13]	478,39[11]
10	Суминский сельсовет	село Сумы	3	~498[13]	538,80[11]
11	Форпост-Каргатский сельсовет	село Форпост-Каргат	3	~312[13]	311,02[11]

Населённые пункты

В Каргатском районе 41 населённый пункт.

[показать] Список населённых пунктов района				
№	Населённый пункт	Тип	Население	Муниципальное образование
1	Алабуга	деревня	~376[15]	Алабугинский сельсовет
2	Аткуль	село	~172[15]	Маршанский сельсовет
3	Барановский	посёлок	~0[15]	Первомайский сельсовет
4	Безлюдный	посёлок	~175[15]	Беркутовский сельсовет
5	Беркуты	деревня	~115[15]	Беркутовский сельсовет
6	Блокпост Капралово	посёлок	~17[15]	город Каргат
7	Верх-Каргат	село	~420[15]	Верх-Каргатский сельсовет
8	Гавриловка	посёлок	~292[15]	Беркутовский сельсовет
9	Голубовский	посёлок	~16[15]	Кубанский сельсовет
10	Груздевка	деревня	~87[15]	Карганский сельсовет
11	Иванкино	село	~154[15]	Маршанский сельсовет
12	Казарма 3144 км	посёлок	→0[15]	город Каргат
13	Карган	село	~302[15]	Карганский сельсовет
14	Каргат	город	~9519[13]	город Каргат

показать]Список населённых пунктов района			
№	Населённый пункт	Тип	Население Муниципальное образование
15	Кольцовка	село	≈374[15] Первомайский сельсовет
16	Кубанский	посёлок	≈187[15] Кубанский сельсовет
17	Лебедевский	посёлок	≈52[15] Карганский сельсовет
18	Мамонтовое	село	≈275[15] Алабугинский сельсовет
19	Маршанское	село	≈764[15] Маршанский сельсовет
20	Медяковский	посёлок	≈27[15] Мусинский сельсовет
21	Москвинка	посёлок	≈98[15] Суминский сельсовет
22	Москвинский	посёлок	≈99[15] Алабугинский сельсовет
23	Мусы	село	≈325[15] Мусинский сельсовет
24	Набережное	село	≈1021[15] Беркутовский сельсовет
25	Натальинский	посёлок	≈92[15] Верх-Каргатский сельсовет
26	Озерки 6-е	деревня	≈266[15] Алабугинский сельсовет
27	Первомайский	посёлок	≈28[15] Первомайский сельсовет
28	Первотроицк	село	≈708[15] Кубанский сельсовет
29	Петровский	посёлок	≈191[15] Алабугинский сельсовет
30	Петроградский	посёлок	→33[15] Кубанский сельсовет
31	Ровенский	посёлок	≈11[15] Мусинский сельсовет
32	Сапожковский	посёлок	≈87[15] Алабугинский сельсовет
33	Старомихайловский	посёлок	≈98[15] Беркутовский сельсовет
34	Сумы	село	≈484[15] Суминский сельсовет
35	Теренино	посёлок	≈104[15] Форпост-Каргатский сельсовет
36	Третьяковский	посёлок	≈67[15] Карганский сельсовет
37	Усть-Сумы	село	≈80[15] Суминский сельсовет
38	Фирино	посёлок	≈163[15] Карганский сельсовет
39	Форпост-Каргат	село	≈287[15] Форпост-Каргатский сельсовет
40	Чернявский	посёлок	≈93[15] Первомайский сельсовет
41	Шибаки	посёлок	≈25[15] Форпост-Каргатский сельсовет

Экономика

Сельское хозяйство является ведущим сектором экономики района, на его долю приходится около 80 %.

Сельскохозяйственным производством занимается 13 предприятий, 2 учреждения (ПУ-94; Ф-Каргатская средняя школа), одно КФХ, частное предприятие по производству сельскохозяйственной продукции и более 5000 ЛПХ, в том числе 2820 в сельской местности.

Промышленность представлена несколькими крупными предприятиями: ЗАО "Мясокомбинат «Каргатский», ЗАО «Каргатский Промкомбинат», ООО «Телец». В районе имеется 5 частных хлебопекарен, пельменный цех ООО «Сибхимком» и 3 пилорамы. Следует отметить, что объём промышленного производства в общем объёме валовой продукции, товаров, работ и услуг по району занимает только 2,5 %.

Транспорт

Через район проходит автодорога федерального значения [М53 «Байкал»](#) и участок [Транссибирской железнодорожной магистрали «Новосибирск—Татарск»](#). Протяженность автомобильных дорог — 331,4 км, из них с твердым покрытием — 329,3 км.

Другие факторы и характеристики, не относящиеся к объекту оценки, но существенно влияющие на его стоимость.

Кроме описанных выше характеристик объектов, фактором, существенно влияющим на его стоимость является ликвидность.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции. Обзор соответствующего сегмента рынка показывает, что данный объект не ликвиден и не конкурентоспособен на рынке недвижимости, так как имеет специализированное назначение для обслуживания населения и объектов недвижимости. На открытом рынке недвижимости аналогичные объекты газохимического комплекса не реализуются.

Состояние дел в отрасли.

Согласно проведенным исследованиям данного сегмента строительного рынка, нами не было выявлено каких-либо ценообразований для оцениваемого имущества отличных от сметно-договорных условий при установлении стоимости строительства аналогичных строений и сооружений. Соответственно коммерческого развитого рынка продаж аналогичных имуществ не существует, только целью продажи как вторичное сырье. Имущество подобное оцениваемому лишь является объектом военной инфраструктуры обслуживающей частью комплекса военного городка.

13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для данной цели оценки анализ ННЭИ не проводился. Так как имущество, подлежащее оценке, является нежилым объектом, в настоящее время не эксплуатируется. Об изменении назначения данного здания не известно, поэтому анализ ННЭИ в данном отчете не проводился.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Здание прачечной. Назначение: нежилое. Площадь: общая 262 кв.м. Инвентарный номер: 50:219:501:02800060:0047. Литер: 47. Этажность: 1. Кадастровый номер: 54:09:000000:207, по адресу: Новосибирская область, Каргатский район, город Каргат, военный городок №151.

Характеристика местоположения объекта

Название жилого массива (микрорайона), близлежащих улиц, описание ориентира местонахождения	Новосибирская область, Каргатский район, город Каргат, военный городок №151
Преобладающая застройка	-
Обеспеченность общественным транспортом, транспортная доступность	Удовлетворительная
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Удовлетворительная
Наличие инженерных коммуникаций на объекте	-
Экологическая обстановка	На территории НСО невысокий уровень загрязнения, в связи с небольшим потоком автотранспорта и малой концентрацией промышленных предприятий. Ближайшее промышленное предприятие от объекта находится на безопасном расстоянии
Перспективы роста (снижения) цен на недвижимое имущество в данном районе	В данном районе не наблюдается перспективы роста цен на аналогичную недвижимость.

Качественные и количественные характеристики здания

Назначение здания	Здание прачечной
Год постройки (сдачи в эксплуатацию)	1992
Износ по техническим документам	-
Материал фундамента	Бетонный ленточный
Материал стен	Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные
Наружная отделка	Нет
Окна / двери	Деревянные, частично отсутствуют
Лестницы	Нет
Этажность надземной части здания	1
Этажность подземной части здания	0
Техническое состояние ОНС	Неудовлетворительное, требует капитального ремонта, или реконструкции
Общая проектируемая площадь, кв.м.	262*

Источник: Данные Заказчика, предоставленные документы на объект оценки, расчеты оценщика.

* Выписка из реестра муниципальной собственности №179 от 19.12.2013г.;

Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 19.05.2020г.;

Кадастровый паспорт здания от 20.05.2008г.;

Свидетельство о государственной регистрации права 54АЕ 300127 от 24.01.2014г.

Ограничения обременения права: на дату проведения оценки отсутствуют.

Сведения о прочих устареваниях объекта оценки отсутствуют.

15. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки имущества, исходя из того, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих доходов, которые принесёт данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость за сегодняшние денежные средства в обмен на право получить будущие доходы от сдачи её в аренду или последующей продажи.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная рыночная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, потери от неплатежей, риски, налоговые исчисления и пр. Но поскольку жилые помещения в чистом виде не являются объектами коммерческой недвижимости с первостепенным назначением, приносить доход, и в условиях сложившихся на сегодняшний момент, процедура социального найма жилых помещений носит преимущественно теневой характер, зачастую скрытый от законодательной базы налогообложения. Несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья в городе Новосибирске, это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации по объектам-аналогам для составления структурированного отчета по доходам и расходам, необходимых для реализации методов доходного подхода. Использовать же информацию, не имеющую четкого документального подтверждения и обоснования к жилой недвижимости, а также усредненные аналитические данные нецелесообразно.

Поэтому расчёт стоимости доходным подходом не производился, в целях исключения некорректного отображения рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход - это способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание объекта недвижимости, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа плюс стоимость земельного участка.

Затратный подход основывается на изучении возможностей потенциального инвестора, и на принципе замещения, гласящего, что потенциальный покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение необходимого земельного участка под застройку и возведения аналогичного строения в обозримый период времени без существенных задержек.

Сравнительный подход в данном случае не отображает рыночную стоимость в результате проведенных предварительных расчетов, так как отсутствуют на рынке предложения квартир на земле отдельно от земельных участков, где и расположен объект оценки.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был принят затратный подход, так как выполняются условия для его реализации, и он наиболее корректно отображает стоимость строительства объекта с отсутствующим рынком оценки на дату оценки.

16. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. Согласно ФСО № 1 затратный подход определяется как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которые нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.

В данном случае расчет стоимости мы определяем через стоимость воспроизводства.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определение стоимости нового строительства.
2. Определение косвенных издержек.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Расчет накопленного износа.

5. Определение стоимости воспроизводства объекта оценки, путем вычитания накопленного износа из стоимости строительства.

Расчет стоимости нового строительства

Под стоимостью нового строительства аналога понимают величину затрат на строительство подобного объекта, с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам. Расчет стоимости нового строительства осуществляется с учетом изменения цен в строительстве (индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен).

За базисный уровень принята стоимость в уровне сметных норм и цен, введенных с 01.01.84 г. Базисные цены определялись с использованием сборников «Укрупнённых показателей восстановительной стоимости» (УПВС). По мнению Оценщика стоимость определенная с помощью УПВС наиболее реально отображает рыночную стоимость здания.

Расчёт стоимости нового строительства здания аналога, производимый, с использованием сборников УПВС рассчитывается по формуле:

$$CC_{3,а} = УС_{69} \times K_1 \times n \times O \times I_{69-84} \times I_{84-20} + НДС + КИ + ПП, \text{ где}$$

УС₆₉ – стоимость строительства на единицу измерения в ценах 1969 года (базисный стоимостной показатель по УПВС);

K₁ × n – поправки, вводимые на несоответствие различных параметров;

O – общее количество единиц измерения (строительный объём в куб. м., или общая площадь в кв.м., или общая длина в п.м.);

I₆₉₋₈₄ - индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1969 г. в цены 1984 г. (согласно Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 равен 1,21);

I₈₄₋₂₀ - индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1984 г. в цены на 2020 г. равен 157.

Исходные данные для расчета:

I₁₉₈₄₋₂₀₁₁ = 78,87 (таблица №2, выпуск № 38, декабрь 2010 г.);

ИТЕР 2001-2011 = 5,34 (таблица №2, он же в таблице №3, выпуск № 38, декабрь 2010 г.);

ИТЕР 2001-тек = 6,82 (таблица №4, выпуск №43, дек. 2019 г.)

$$I_{1984\text{-тек}} = \frac{78,87}{5,34} \times 6,82 = 157;$$

НДС – налог на добавленную стоимость (20%);

ПП - прибыль предпринимателя;

Сборники «УПВС» для переоценки основных фондов утверждены государственным комитетом совета министров СССР по делам строительства. Показатели стоимости зданий и сооружений учитывают полную восстановительную стоимость, в том числе прямые затраты, накладные расходы и прочие затраты, связанные с осуществлением строительства.

Восстановительная стоимость зданий и сооружений включает стоимость всех общестроительных и санитарно-технических работ и электроосвещения. Восстановительная стоимость зданий определена для 2-го территориального пояса и 1-го климатического района.

Определение косвенных издержек.

Косвенные издержки – издержки неучтенные в использованном нормативном документе, но необходимые в современных рыночных условиях при новом строительстве.

Включают в себя затраты на подключение к сетям электроосвещения, обустройство территории и прочие затраты, которые традиционно берут на себя строители при возведении нового объекта. В связи с тем, что данные затраты по каждому объекту складываются длительное время и провести точную калькуляцию не представляется возможным, сумма затрат по данной статье берётся в процентном соотношении от прямых затрат на строительство и составляет на рынке строительных услуг от 5-15%. В данном отчете размер предстроительных затрат равным 0%, так как оценщику не известно об этих затратах в данном районе, и эти затраты не были произведены.

Определение прибыли предпринимателя.

Необходимость определения прибыли предпринимателя обусловлена тем, что строительство является видом предпринимательской деятельности и требует определенного процента дохода на вложенный в строительство капитал. Девелопер вкладывает денежные средства в оформление и приобретение земельного участка в аренду, создание на нем улучшений и последующую продажу (эксплуатацию) созданного бизнеса. Эта деятельность и требует вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад «Предпринимателя», осуществляющего строительство и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Расчет произведен согласно методике определенной в ниже указанной формуле (Методика расчета принята из статьи Кузнецова Д.Д., Озерова Е.С. «Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном подходе оценки недвижимости» из журнала «Вопросы оценки» № 2 от 1998г.)

Формула для расчета величины прибыли предпринимателя.

$$ПП = \frac{C_0}{C} \times \left(1 + \frac{d}{m}\right)^{m \cdot n} + \frac{C - C_0}{C \times m \times n} \times \frac{m}{d} \left(\left(1 + \frac{d}{m}\right)^{m \cdot n} - 1 \right) - 1,$$

ПП - прибыль предпринимателя.

C_0 - первоначальное вложение средств.

C - общая сумма вложенных средств.

m - количество периодов вложения.

n - срок строительства.

d - ставка дисконтирования по альтернативному вложению, для аналогичных по функциональному назначению.

Определение ставки дисконтирования

Этот метод базируется на предположения, относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости собственности. Процедура дисконтирования предполагает, что инвестор получит возврат инвестиций и удовлетворяющий доход на вложенные инвестиции. Метод позволяет также ответить на вопрос. Будет ли собственность давать достаточный уровень прибыли или отдачи. Таким образом, стоимость объекта недвижимости есть стоимость всех будущих потоков денежных средств, приведенных к денежной стоимости с учетом требований инвестора относительно возврата капитала и отдачи на капитал. А также альтернативных вложений денежных средств с аналогичной степенью риска.

Выбор ставки дисконта является одним из ключевых моментов оценки. Он основан на анализе доступных альтернативных вариантов инвестиций с сопоставимым уровнем риска. По данному подходу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и поправка на ликвидность. Полученная сумма корректируется с учетом факторов, являющихся особенными для данного типа вложений и конкретного объекта.

Ставка дисконта определялась из формулы:

$$I = НП + P + Л + И, \text{ где}$$

НП - безрисковая норма прибыли;

P - надбавка за риск, соответствующая вложению в данный актив;

Л - надбавка за низкую ликвидность объекта;

И - надбавка за инвестиционный менеджмент;

1 **надбавка за риск** вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта.

2 **надбавка за низкую ликвидность**. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций.

3 **надбавка за инвестиционный менеджмент (И)** Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

В настоящем отчете для определения ставки дисконтирования применен метод кумулятивного построения (по методике, изложенной в учебно-практическом пособии «Оценка рыночной стоимости недвижимости», В. Рутгайзер, изд. «Дело», Москва, 1998г.)

Данный метод заключается в назначении безрисковой ставки и суммирования к ней премий за риск, экспертно определяемых по отдельным позициям, исходя из максимальной величины каждого пункта – 10 единиц (Таблица 16.1)

В качестве безрисковой была выбрана средняя ставка доходности по государственным долгосрочным облигациям (бескупонная доходность), составляющая на дату оценки 6,6% Источник – www.cbr.ru.

Таблица 16.1. Шкала риска.

Величина риска	Наименование градаций риска
0-1	Минимальный
1-3	Малый
3-4	Средний
4-6	Высокий
6-8	Максимальный
8-10	Критический

В данном случае риск случайной потери потребительской стоимости объекта (риск вложения в недвижимость) средний и равен 3%.

Премия за низкую ликвидность оцениваемого объекта отражает положение оцениваемого объекта на рынке недвижимости с точки зрения его ликвидности. Здания имеет небольшую площадь, и расположено в НСО, Оценщик считает, что риск за низкую ликвидность в данном случае средний и составляет 3%.

Премия за инвестиционный менеджмент связана с тем, что доходы от любого объекта недвижимости требуют постоянного управления. Объект несложен в управлении, поэтому мы считаем, что риск в данном случае средний и равен также 3%.

Расчет представлен в таблице 16.2.

Таблица 16.2. Расчет ставки дисконтирования.

Наименование параметра	Значение
Безрисковая ставка	6,60%
Риск вложения в недвижимость, %	3,00%
Риск низкой ликвидности, %	3,00%
Риск управления недвижимостью, %	3,00%
Ставка дисконтирования, %	15,60%

При расчёте прибыли предпринимателя Оценщик исходил из следующих предположений:

20% от всей стоимости строительства вкладываются одновременно в начале строительства (Источник: согласно среднерыночным данным непосредственных участников строительной деятельности, таким как ЗАО «Метаприбор», ООО «Поликом», ГК «СтройМастер»).

оставшаяся сумма равными долями вносится ежемесячно.

Продолжительность строительства определялась Оценщиком в соответствии со СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений». Продолжительность строительства аналогичного объекта недвижимости составляет 2 мес.

Расчет величины прибыли предпринимателя представлен в таблице 16.3.

Наименование показателя	Значение
Доля первоначальных средств инвестирования, %	20,00%
Ставка дисконтирования, %	15,60%
Продолжительность строительства, лет	0,17
Прибыль предпринимателя, %	1,00%

Таблица 16.3. Расчет величины прибыли предпринимателя

Таким образом, рассчитанная прибыль предпринимателя, составляет 1%.

Определение накопленного износа

Износ определяется как уменьшение полной стоимости нового строительства, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

По причине, вызвавшей износ, различают:

Физический износ

Функциональное устаревание

Экономическое (внешнее) устаревание

В общем случае накопленный износ определяется по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{фун}})(1 - I_{\text{внеш}});$$

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за его частичной или полной утраты качества, являющиеся результатом течения времени или прошлой эксплуатацией, и вероятная стоимость будущих издержек использования и необходимости затрат на обслуживание, в сопоставлении с современными заменяющими объектами.

Расчет физического износа здания представлен в таблице 16.4 и произведен по удельным весам отдельных конструктивных элементов в процентах, монтированных на дату оценки, взятых в УПВС сборник № 4 таблица №76.

Расчет износа проемов, кровли, отделочных и прочих работ произведен с использованием ВСН 53-86 (р). Расчет износа фундамента, стен, перегородок, перекрытий произведен исходя из срока жизни этих конструктивных элементов составляющего 60 лет (3-я группа капитальности).

Таблица 16.4. Расчет физического износа здания

Наименование конструктивных элементов здания	Удельные веса конструктивных элементов, %	Физический износ конструктивных элементов здания по результатам осмотра, %	Удельный показатель физического износа конструктивных элементов здания, %

Фундаменты	7,00%	45,00%	3,15%
Стены и перегородки	27,00%	45,00%	12,15%
Покрытие и перекрытия	7,00%	45,00%	3,15%
Кровля	7,00%	30,00%	2,10%
Полы	8,00%	50,00%	4,00%
Лестницы	0,00%	50,00%	0,00%
Оконные дверные проемы	8,00%	70,00%	5,60%
Отделочные работы	9,00%	80,00%	7,20%
Сантехнические и электротехнические устройства	21,00%	80,00%	16,80%
Прочие работы	6,00%	80,00%	4,80%
Итого:	100,00%		59,00%

Функциональный износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям: избыток или недостаток мощности, избыточные эксплуатационные расходы, производственный дисбаланс, безопасность и др. функциональные характеристики. Эта потеря обычно выражается в виде избыточных капитальных затрат.

Внешний износ – износ внешней среды представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам оцениваемого объекта факторами, он характеризуется, в том числе изменением экономической ситуации по отношению к объекту оценки.

По мнению оценщика функциональный и внешний износы у объекта оценки на дату оценки определить достоверно не является возможным, поэтому накопленный износ равен величине физического износа.

Расчет стоимости воспроизводства.

В таблице 16.5 представлен расчет восстановительной стоимости с учетом износа здания.

Таблица 16.5. Расчет стоимости воспроизводства.

Наименование показателя	Значение	
Строительный объём, куб. м.	818,75	
Сборник УПВС № / отдел	4	
Таблица №	76	
Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	21,7	
Индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969г. в цены базового 1984г. (Постановлению Госстроя СССР №94 от 11.05.83г.)	1,21	
Коэффициент перевода в текущие цены (Суммарный индекс пересчета. Сборники от 01.01.2015г., 01.01.2001г.)	157,0000	
Регионально-климатический коэффициент	1,08	
Поправка на конструктивное решение (на отсутствующие конструктивные элементы)	0,560	
Поправка на подвал	1,00	
Суммарная поправка на объемно-планировочные и конструктивные решения	0,56	
Общие затраты на строительство, руб.	1 890 097,02	
Прибыль предпринимателя	1,01	
Налог на добавленную стоимость (НДС)	1,20	
Итого прямые затраты на строительство нового здания по состоянию на дату оценки, руб.	2 290 797,59	
Плата за подключение мощностей, % / руб.	0,00%	0,00
Затраты на благоустройство и внутриплощадочные сети, % / руб.	0,00%	0,00
Итого косвенные затраты на строительство нового здания по состоянию на дату оценки, руб.	0,00	
Полная стоимость воспроизводства здания по состоянию на дату оценки, руб.	2 290 797,59	
Накопленный износ, %	59,00%	
Стоимость воспроизводства здания на дату оценки с учетом накопленного износа и степени готовности, руб.	939 227,01	

Расчет поправки на условия продажи

Включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

В случае определения рыночной стоимости в рамках затратного подхода стоимость объекта оценки определяется как возможная сметно-договорная стоимость строительства с учетом накопленного износа здания данного назначения. Но зачастую подобная стоимость не отражает рыночную. Поэтому необходимо приведение полученной величины к максимально похожему значению рыночной стоимости, по которой объект может быть продан на открытом рынке, в обозримые сроки. Чем быстрее желает продать объект продавец, тем ниже цена сделки должна быть в итоге.

В настоящем Отчете целями и задачами оценки является – установление стоимостных характеристик для целей возможной реализации объекта оценки, в условиях рынка не активного с малым спросом на аналогичные здания.

В результате проведенного исследования рынка недвижимости выявлено, что срок экспозиции для объектов недвижимости является значительным фактором при продаже. В связи с этим в настоящем Отчете для цели настоящей оценки при расчете рыночной стоимости применена данная поправка на условия продажи.

Расчет данной поправки производился с использованием методики определения ликвидационной стоимости, наиболее адекватно учитывающей влияние срока экспозиции объекта на его стоимость «*Определение ликвидационной стоимости по методу Галасюков (GMLV)*» В. и В. Галасюк, консалтинговая группа «Каупервуд» г. Днепрпетровск, Украина (<http://www.galasyuk.com.ua/new/index.php>).

Поправка рассчитывается по следующей формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{td * m}},$$

где:

k_L - коэффициент соотношения рыночной стоимости, с учётом ускоренного рыночного срока экспозиции и рыночной стоимости с разумно долгим сроком экспозиции объекта оценки;

td - период дисконтирования (лет), равный разнице между разумно долгим и фиксированным сроками экспозиции объекта.

Согласно анализа рынка, срок экспозиции объекта оценки может составить от 1 месяца до 3 лет и более, для расчетов срок экспозиции принят 3 года.

m - количество периодов начисления процентов в течение года (12);

i - ставка по кредитам - средневзвешенная ставка по рублевым кредитам нефинансовым организациям сроком до 1 года, составляет 7,7%.

(http://www.cbr.ru/statistics/credit_statistics/print.asp?file=interest_rates_11.htm)

K_e - коэффициент, учитывающий влияние эластичного спроса по цене на рыночную стоимость с учётом срока экспозиции объекта оценки. Выбран, учитывая сокращенный срок экспозиции объекта оценки на рынке, с учетом количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также конъюнктура рынка.

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на рыночную стоимость (K_e), используется следующая таблица.

Таблица 16.6. Определение коэффициента K_e .

Кол-во потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e		
			Мин.	Среднее	Максим.
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	-	1	-
	Средняя	Сильно- эластичный	-	1	-
	Значительная	Средне-эластичный	,9	0,94	0,9
Среднее	Незначительная	Слабо- эластичный	,8	0,85	0,8
	Средняя	С единичной эластичностью	,72	0,76	0,7
	Значительная	Слабо-неэластичный	,64	0,68	0,7
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	,29	0,46	0,6
	Средняя	Сильно- неэластичный	,04	0,16	0,2
	Значительная	Абсолютно неэластичный	-	*	-

* Для этой ситуации невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

Для расчета, согласно интервьюирования непосредственных участников рынка недвижимости подобной оцениваемой, принято значение коэффициента, равное 0,46.

Данная корректировка на условия продажи учитывает два фактора:

1. фактор стоимости денег во времени;
2. фактор эластичности спроса по цене.

Учёт влияния первого фактора - стоимости денег во времени - позволяет отразить специфику денежного измерителя, учет второго фактора - эластичности спроса по цене - позволяет отразить специфику самого объекта оценки.

Корректировка на условия продажи рассчитана в Таблице 16.7.

Таблица 16.7.

Наименование	Условное обозначение	Значение
Разумно долгий период экспозиции объекта оценки, лет	t_r	3
Фиксированный период экспозиции объекта оценки, лет	t_f	0,25
Период дисконтирования, лет	td	2,75
Количество периодов начисления процентов в течении года	m	12
Годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь)(http://www.cbr.ru/statistics/credit_statistics/print.asp?file=interest_rates_11.htm)	i	0,0707
Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки	K_e	0,46
Коэффициент соотношения рыночной стоимости, с учётом ускоренного рыночного срока экспозиции и рыночной стоимости с разумно долгим сроком экспозиции объекта оценки	k_L	0,38
Корректировка на условия продажи		-62,00%

Расчет рыночной стоимости здания

Рыночная стоимость здания рассчитана в Таблице 16.8.

Таблица 16.8.

Наименование показателя	Значение
Стоимость воспроизводства здания на дату оценки с учетом накопленного износа, руб.	939 200,00
Поправка на условия продажи, %	-62,00%
Рыночная стоимость здания (округленно) с НДС, руб.	356 896,00

Таким образом, полученная в затратном подходе рыночная стоимость здания составила по состоянию на дату оценки 356 900,00 руб. без НДС.

17. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

При определении стоимости строительства был использован затратный подход, так как данная стоимость может быть привязана только к затратам на произведенные строительные-монтажные работы и материалы, с учетом износа.

Обоснование данной стоимости в рамках затратного подхода, наиболее корректно с точки зрения Оценщика дает представление о стоимости объекта, и соответствует требованиям стандартов по оценке и требованиям действующего законодательства, регулирующих оценочную деятельность в РФ.

Наименование подхода к оценке	Применение подхода к оценке	Результаты стоимости, полученные в рамках подхода
Затратный	Применялся	356 900,00 руб.
Доходный	Не применялся	-
Сравнительный	Не применялся	-

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что

Рыночная стоимость Здания прачечной. Назначение: нежилое. Площадь: общая 262 кв.м. Инвентарный номер: 50:219:501:02800060:0047. Литер: 47. Этажность: 1. Кадастровый номер: 54:09:000000:207, по адресу: Новосибирская область, Кургатский район, город Кургат, военный городок №151, по состоянию на дату определения стоимости – 17 марта 2020 г. составила: 356 900,00 (Триста пятьдесят шесть тысяч девятьсот) руб.

Оценщик:



Кулешова И.Н.

Дурнев М.Е.

17 марта 2020г.

Генеральный директор
ООО «Оценка ПРО»

Алексеев В.А.

18. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ);
- Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ);
- Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ);
- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г.;
- Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» № 137-ФЗ от 25.10.01г.;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №3) «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- «Свод стандартов и правил РОО» ССО РОО 2015;
- Распоряжение Министерства Имущественных отношений России от 06.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- «Методы оценки недвижимости» Тарасевич Е.И. (Технобалт, СПб, 1995г.);
- «Оценка недвижимости» Тарасевич Е.И. (Издательство СПбГТУ, СПб, 1997г.);
- «Оценка недвижимости» Харрисон Г.С. (РИО Мособлупрполиграфиздата, М., 1994г.);
- «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. Рутгайзера В.М. (Дело, М., 1998г.);
- «Оценка собственности» Румянцева Е.Е. (Инфра-М, М., 2005г.);
- «Оценка недвижимости» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. (Финансы и статистика, М., 2005г.);
- www.banki.ru;

19. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из реестра муниципальной собственности №179 от 19.12.2013г.;
- Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 19.05.2020г.;
- Кадастровый паспорт здания от 20.05.2008г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 54АЕ 300127 от 24.01.2014г.

Фотографии объекта оценки









Информация, удостоверяющая качественные и количественные характеристики объекта оценки, предоставленная Заказчиком (копии документов)





**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КАРГАТА
КАРГАТСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Транспортная, 14, г. Каргат, Новосибирская область, 632402
тел.: 22-388, тел./факс: 21-800, <http://www.admkargat.ru> e-mail: kargat@admnet.ru
ОКПО 04033254 ОГРН 1025406026194 ИНН 5423100453 КПП 542301001

19.12.2013 № 1599
на № _____ от _____

Выписка из реестра муниципальной собственности города Каргата

По состоянию на 19.12.2013г.

№179

Объект	Здание прачечной, общей площадью 262 кв.м.
Адрес	Новосибирская область, г. Каргат, в/г №151
Форма собственности	Собственность города Каргата
Правоустанавливающие документы	Приказ заместителя Министра обороны Российской Федерации №290 от 9 апреля 2013г., Распоряжение главы города Каргата №135-р от 01.12.2013г., передаточный акт от 02.12.2013г.



В.В. Пономаренко

Бюджетная
22200

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области
(наименование органа кадастрового учета)

Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки: 19.05.2014 г.
2	Кадастровый номер: 54:09:000000:207
3	Предыдущие номера: -
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01.01.2014г., руб.: 1101867,20
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 06.11.2013 г.
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: Постановление Правительства Новосибирской области №448-П от 26.09.2012 г.
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: -
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 23.12.2013 г.
9	Особые отметки:

Уполномоченное лицо
органа кадастрового учета:

Ведущий инженер-технолог
(наименование должности)



Е.С. Камышева
(инициалы, фамилия)

Форма утверждена
приказом Министерства юстиции
Российской Федерации
от 18.02.2008 № 12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здание
(код объекта недвижимого имущества)

Дата 26 мая 2008

Кадастровый номер ---

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 50:219:501:028000060:0047

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование** Здание гравировальной

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Новосибирская обл.</u>	
Район	<u>Каргатский</u>	
Муниципальное образование	тип	<u>городское поселение</u>
	наименование	<u>город Каргат</u>
Населенный пункт	тип	<u>--</u>
	наименование	<u>--</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>--</u>
	наименование	<u>--</u>
Номер дома	<u>--</u>	
Номер корпуса	<u>--</u>	
Номер строения	<u>--</u>	
Субъект Российской Федерации	<u>--</u>	
Литера	<u>47</u>	
Иное описание местоположения	<u>Военный городок № 151 (г. Каргат НСО)</u>	

1.3. **Основная характеристика:** общая площадь 262,0 кв. м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства --

1.4. **Назначение:** жилое здание

1.5. **Этажность:**
количество этажей 1 , количество подземных этажей 0

1.6. **Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)** 1992

1.7. **Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества** 54:09:020122:0158

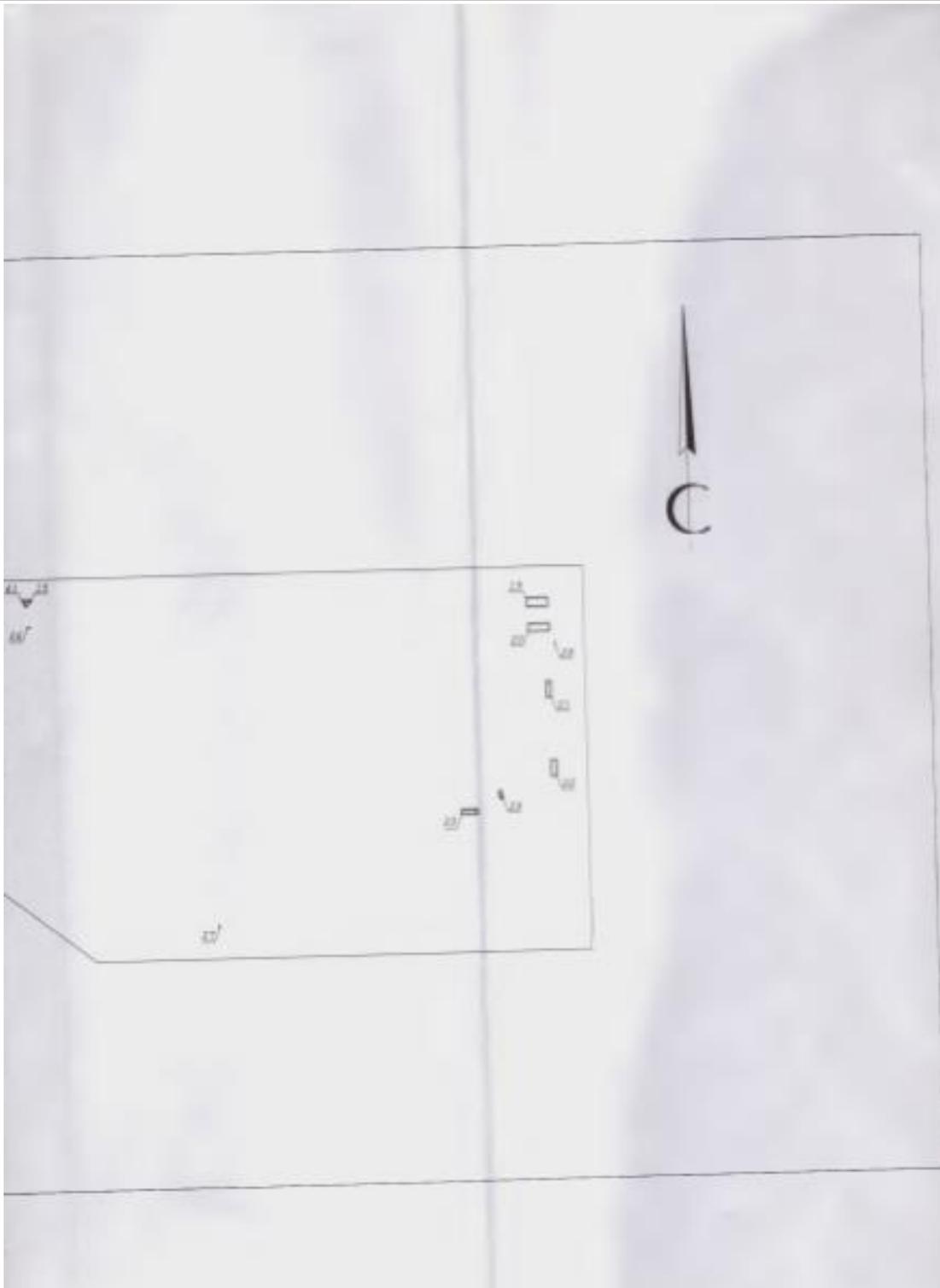
1.8. **Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:**

1.9. **Примечание:** Сведения об ограничениях (обременениях) зарегистрированных на 1 января 1999 г.: отсутствуют

1.10. Новосибирский филиал ФГУП «Гостехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Свидетельство об аккредитации от 27.10.2007 № 000406
(аккредитация получена в соответствии с)

Начальник отдела С. В. Кузнецов
(подпись, фамилия)







ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Кулешова Ирина Николаевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5003 № 692477, выдан 11.12.2002г.

ОВД Первомайского района города Новосибирска

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«07» апреля 2009г., регистрационный № 005564

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

Выдано «25» февраля 2019 года.

Президент

С.А. Табакова



0025918 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 005564 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 005564 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Кулешова Ирина Николаевна**
Паспортные данные: Сер. 5003 №692477 выдан ОВД Первомайского района города Новосибирска (код подразделения - 542-008) 11.12.2002
Адрес регистрации: 630084, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Республиканская, д. 11а, кв./оф. 4
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кулешова Ирина Николаевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 5798245-5/17 от 20.11.2017г.
и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009341-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кулешовой Ирине Николаевне

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

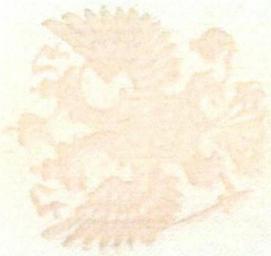


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.



Диплом является государственными документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 638



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 341617

Настоящий диплом выдан

(фамилия, имя, отчество)

Максиму Викторовичу Дурневу

в том, что он(а) с "14" сентября 2008 г. по 22 января 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Новосибирском государственном университете

экономики и управления
по программе "Оценка стоимости"
(наименование программы переподготовки)
предприятия "Оценка" (наименование организации)

Государственная аттестационная комиссия решением от 22 января 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Дурневу

(фамилия, имя, отчество)

Максиму Викторовичу Дурневу
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



Исполнительный директор государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Новосибирск 2008



Саморегулируемая организация
СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дурнев Максим Викторович

является членом Саморегулируемой организации
СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ»

Свидетельство № 122

Дата вступления 21 июля 2008 года



Президент
СОЮЗа СРО «СИБИРЬ» Н.В. Владимирова



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода,
д. 26, г. Москва, 115280

+7 495 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835

ПОЛИС № 011-073-004286/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 011-073-004286/19 от 11.10.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в ред. от 14.09.2015г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Дурнев Максим Викторович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, р.п. Кольцово, АБК, д. 1, кв.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2 000,00 (Две тысячи) рублей.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С «13» октября 2019 г. по «12» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: согласно п.2.3 Договора.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщика

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"
Директор филиала в г. Новосибирске

Дрюкова В.М.
(подпись) М.П.



Страхователь: Дурнев Максим Викторович

Дурнев М.В.
(подпись)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009435-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Дурневу Максиму Викторовичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.





ПОЛИС № 5691R/776/00001/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5691R/776/00001/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Оценка ПРО»
Юридический адрес: 630099, НСО, Красный проспект 25, офис 210
 ИНН 5433179156 Резидент

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: по настоящему договору не предусмотрена
Территория страхового покрытия: Российская Федерация
Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "17" июня 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут "16" июня 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "17" июня 2019 г. по 23 часа 59 минут "16" июня 2020 г.

Страховщик: 
 Ф.И.О. Козлов О.В.
 На основании доверенности № 3276/17 от 23.03.2017г.
 Место и дата выдачи полиса: г. Новосибирск 14.06.2019г.

Страхователь: 
 Козлов В.А.


Прошито и пронумеровано
на (43) страницах
Оценщик Кулешова И.Н.

