

658049, РФ, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, офис 22.  
Тел./факс (83852) 24-54-49



«УТВЕРЖДАЮ»  
Директор ООО «Алтерра»

Лаук Р.П.  
27 июля 2022 года



## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**№ - 082-07.22**

Дата составления 27 июля 2022 года  
Дата оценки 06 июля 2022 года

**ЗАКАЗЧИК: Финансовый управляющий Юровского Сергея Владимировича  
(г. Томск, пр. Фрунзе, д. 96, кв. 6)  
Сабитов Р.Х.**

**Финансовому управляющему Юровского С.В.**

г. Томск, пр. Фрунзе, д. 96, кв. 6

**Уважаемый Равиль Хантемирович!**

Согласно Договору № 082-07.22 от 05 июля 2022 года об оказании услуг по оценке специалист-оценщик ООО "Алтерра" произвел оценку недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Юровскому Сергею Владимировичу.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральным стандартом оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО N 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611; Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СОО «Союз».

Характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Без письменного согласия ООО «Алтерра», настоящий отчет не может распространяться, использоваться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для иных целей, чем указано в настоящем отчете.

**На основании предоставленной информации, проведенных исследований и расчетов специалистом-оценщиком установлено:**

рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 06 июля 2022 года составляет с учетом округления:

№ п/п	Объекты оценки	Единица измерения	Кол-во	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.1, общей площадью 18,0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1578	шт.	1	1 360 000
2	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.2, общей площадью 18,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1579	шт.	1	1 428 000
3	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.3, общей площадью 27,5 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1580	шт.	1	2 062 000
4	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.4, общей площадью 18,00 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1581	шт.	1	1 363 000
5	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.5, общей площадью 18,8 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1582	шт.	1	1 327 000

6	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.6, общей площадью 29,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1583	шт.	1	2 111 000
Итого:				9 651 000

**ДЕВЯТЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА РУБЛЕЙ**

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.  
Благодарю Вас за доверие в оказании услуг.

С уважением  
директор ООО «Алterra»



## СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
3.1. Сведения о заказчике	9
3.1. Сведения об оценщике	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	11
4.3. Объем выполненных работ	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
5.2. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки	12
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ	13
6.1. Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки	13
7. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	12
7.1. Характеристика экономики России	12
7.2. Визитная карточка региона (Томская область)	14
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ ПРИ КОТОРОМ ЕГО СТОИМОСТЬ БУДЕТ НАИБОЛЬШЕЙ	22
9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	23
9.1. Основные термины и понятия:	18
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	25
10.1. Доходный подход (отказ от использования)	25
10.2. Затратный подход	25
10.3. Сравнительный подход	25
10.4. Согласование результатов оценки	23
11. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	22
12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
Список литературы	26
П Р И Л О Ж Е Н И Я	27

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки ст. 11 №135 ФЗ, является Договор об оказании услуг по оценке 05 июля 2022 года № 082-07.22.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки

В качестве объектов оценки в данном отчете, выступает имущество принадлежащее Юровскому Сергею Владимировичу, адрес регистрации: г. Томск, пр. Фрунзе, д. 96, кв. 6, Табл. 1.

Таблица 1

№ п/п	Описание объекта	Балансовая стоимость, руб.	Единица измерения	Кол-во
1	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.1, общей площадью 18,0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1578	не имеет	шт.	1
2	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.2, общей площадью 18,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1579	не имеет	шт.	1
3	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.3, общей площадью 27,5 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1580	не имеет	шт.	1
4	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.4, общей площадью 18,00 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1581	не имеет	шт.	1
5	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.5, общей площадью 18,8 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1582	не имеет	шт.	1
6	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.6, общей площадью 29,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1583	не имеет	шт.	1

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующий результат:

#### Итоговая стоимость объекта оценки

Таблица 2

№ п/п	Описание объекта	Стоимость объектов оценки, руб. - (соотношение весов)						Рыночная стоимость объектов оценки, руб.
		сравнительный подход	вес	Затратный подход	вес	доходный подход	вес	
1	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.1, общей площадью 18,0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1578	1 359 809	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 359 809
2	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.2, общей площадью 18,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1579	1 427 799	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 427 799
3	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.3, общей площадью 27,5 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1580	2 061 354	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	2 061 354
4	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.4, общей площадью 18,00 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1581	1 362 769	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 362 769
5	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.5, общей площадью 18,8 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1582	1 326 927	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 326 927

6	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.6, общей площадью 29,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1583	2 110 379	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	2 110 379
---	---	-----------	------	---------------	------	---------------	------	-----------

#### 1.4. Сведения о потенциальных пользователях Отчета

Потенциальными пользователями Отчета об оценке № 082-07.22 от 27 июля 2022 года являются Заказчик, законные представители, а также надзорные, контролирурующие органы и суд по их требованию.

#### 1.5. Сведения о собственнике объекта оценки, об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки.

Собственник объекта оценки Юровский С.В. - копии соответствующих документов приложены в виде копий к настоящему отчету.

Таблица 3

Сведения об имущественных правах и обременениях

№ п/п	Имущественная группа вошедшая в оценку	Имущественные права на объект(ы) оценки	Наличие обременений
I	Квартира	Право собственности	Не установлены

#### 1.6. Сроки проведения оценки

Для выполнения работ связанных с оценкой Объектов оценки были установлены следующие сроки проведения работ по оценке, Табл. 5.

Таблица 5

Сроки проведения работ по оценке

№ п/п	Наименование временного этапа (периода)		Дата
1	Дата заключения Договора на оценку		05 июля 2022 года
2	Дата составления отчета об оценке		27 июля 2022 года
3	Дата проведения осмотра объекта(ов) оценки		06 июля 2022 года
4	Действительная дата оценки		06 июля 2022 года
5	Сроки проведения работ	начало	05 июля 2022 года
		конец	27 июля 2022 года
6	Оцененное маркетинговое время		6 месяцев

#### 1.7. Вариант использования оцениваемого объекта, признанный наиболее эффективным.

Здание относится к жилым объектам – и альтернативное использование носит чисто гипотетический характер.

Соблюдая вышеприведенные критерии и определенные условия и ограничения, оценщиком принято, что наилучшим физически осуществимым, финансово - приемлемым, должным образом обеспеченным и юридически допустимым видом использования объекта является текущее использование.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### I. Объект(ы) оценки:

Таблица 6

Объекты оценки (имущество Сабитова Равиля Хантемировича):

Объекты оценки				
№ п/п	Описание объекта	Балансовая стоимость, руб.	Единица измерения	Кол-во
1	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.1, общей площадью 18,0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1578	не имеет	шт.	1
2	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.2, общей площадью 18,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1579	не имеет	шт.	1
3	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.3, общей площадью 27,5 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1580	не имеет	шт.	1
4	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.4, общей площадью 18,00 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1581	не имеет	шт.	1
5	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.5, общей площадью 18,8 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1582	не имеет	шт.	1
6	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.6, общей площадью 29,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1583	не имеет	шт.	1

### II. Имущественные права на объект оценки:

Право собственности

Балансовая (остаточная) стоимость объектов(а), руб.

не имеет

недвижимое имущество

не имеет

### III. Цель оценки:

Определение рыночной стоимости объектов оценки.

### IV. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Результаты настоящей работы предполагается использовать для реализации имущества должника в процедуре банкротства. Использование результатов в иных целях не допускается.

### V. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

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

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (статья 3, Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

### VI. Дата оценки:

06 июля 2022 года

### VII. Срок проведения оценки:

с 05 по 27 июля 2022 года

### VIII. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- 3 . Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- 4 . Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
- 5 . Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- 6 . Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- 7 . Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.



### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. Сведения о заказчике

Таблица 6

Заказчик	Финансовый управляющий Юровского Сергея Владимировича Сабитов Р.Х. Действующий на основании Решения Арбитражного суда Томской области от 15 декабря 2020 года дело А67-6842/2017
----------	--

#### 3.1. Сведения об оценщике

Таблица 7

Сведения об оценочной организации с которой у Оценщиков заключен трудовой договор

Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Алтерра", ОГРН №1062222037393 дата внесения записи 15 июня 2006г., Юридический адрес: 656057, Алтайский край. г. Барнаул, ул. Сухэ - Батора 29-22; ИНН/КПП: 2222057210/222201001; Расчетный счет в валюте РФ № 40702810323150001296 в ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328 БИК 045004774 Корр. счет: 3010181060000000774 в СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ Тел/Факс: (3852) 24-54-49
Адрес местонахождения	656056, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, офис 22.
Полис добровольного страхования юридического лица	Полис страхования ответственности № 922/2167432670 от 05 мая 2022 г САО «РЕСО - Гарантия», страховая сумма 5000000 руб., срок действия с 08.05.2022 по 07.05.2023.
Сведения о специалистах оценщиках заключивших трудовой договор с ООО "АЛТЕРРА"	
<b>В соответствии со статьей 15.1 ФЗ 135 от 29.07.1998 г. введенной ФЗ от 27.07.2006 №157 в штате ООО имеется два специалиста оценщика, отвечающих требованиям части второй статьи 24 настоящего ФЗ</b>	
Сведения о специалисте-оценщике выполнившем настоящий отчет*	
Фамилия Имя Отчество	<b><u>Флат Дмитрий Евгеньевич</u></b>
СНИЛС	051-694-667-80
ИНН	220904287644
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков – Союз СРО «СИБИРЬ», имеющей место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Садовая - Черногрязская, д.13/3, корпус 1, оф.12. Регистрационный номер 272.
Сведения об образовательных документах специалиста оценщика и страховании гражданской ответственности	Диплом о профессиональной переподготовке Государственного образовательного учреждения, высшей школы профессионального образования "Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова" №976917 от 24.01.2006 г. по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса).
	Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» по программе «Оценочная деятельность» № 445/2009 от 03.02.2009 года.
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка Недвижимости» №027124-1 от 02 августа 2021 года выдан ФБУ «ФРЦ».
	Специалист имеет полис обязательного страхования ответственности специалиста оценщика № 922/2031808770 от 09 ноября 2020г, страховая сумма 10 000 000 руб., срок действия с 14 ноября 2021г. по 13 ноября 2022г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Иные специалисты кроме указанных выше для выполнения работ по определению рыночной стоимости объектов оценки не привлекались.

<p>Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Оценщик выполнивший настоящий отчет не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
---	---

## 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

### 4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

### 4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

Результаты оценки, объектов оценки полученные в рамках настоящего отчета об оценке, могут быть использованы только в рамках указанных выше целях - для реализации имущества должника в процедуре

Использование результатов оценки объектов оценки в других целях **не допускается**.

### 4.3. Объем выполненных работ

Данный Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающей требованиям стандартов, с применением всех существующих подходов к оценке. Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

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

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:

1. Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральным стандартом оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297;
3. Федеральным стандартом оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298;
4. Федеральным стандартом оценки Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденным приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 299.
5. Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО N 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СОО «Союз».

### **5.2. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки**


В отчете были использованы стандарты ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7, стандарты СРО членом которого является оценщик как обязательные к применению в оценочной деятельности, отчет составлен в соответствии с ФЗ РФ "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 29.07.1998г., и указанных стандартов, отклонения от стандартов, либо от закона "Об оценочной деятельности" в отчете не допускается.

Иные стандарты кроме описанных выше в отчете не применялись.



## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

### 6.1. Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки

Таблица 8

1. <b>Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.1, общей площадью 18,0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1578</b>	
<b>Документы</b>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Адрес	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.1
Площадь общая, кв.м.	18,0
Сведения о перепланировке	не установлено
<b>Характеристика отделки помещения квартиры</b>	
Квартира в новом 2хэтажном доме отделка от застройщика. Оконные проемы пластиковые пакеты. Дверные деревянные филенчатые. Входная дверь - металлическая.	
<b>Техническое состояние помещения квартиры</b>	
Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, требует отделки.	
<b>Общая характеристика здания</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
Тип здания	Жилой 2-х этажный дом
Тип	Простая
Состояние здания	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение
Организованная стоянка личного а/т	в районе 100 м.
Количество этажей в здании	2
Состояние подъезда	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки и других факторах и характеристиках</b>	
Текущее использование	По назначению
<b>Местоположение</b>	
Объект исследования расположен в Октябрьском районе г. Томска. Преимущественная застройка - частный сектор, малоэтажная жилая застройка. В описываемом микрорайоне слабо развита социальная инфраструктура. Оцениваемая территория обладает хорошо развитой инженерной инфраструктурой, дороги асфальтовые, имеются центральные коммуникации. Результаты исследований объекта использованы оценщиком в дальнейших расчетах.	
<b>Фото объекта оценки</b>	
	


<b>2. Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.2, общей площадью 18,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1579</b>	
<b>Документы</b>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Адрес	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.2
Площадь общая, кв.м.	18,9
Сведения о перепланировке	не установлено
<b>Характеристика отделки помещения квартиры</b>	
Квартира в новом 2хэтажном доме отделка от застройщика. Оконные проемы пластиковые пакеты. Дверные деревянные филенчатые. Входная дверь - металлическая.	
<b>Техническое состояние помещения квартиры</b>	
Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, требует отделки.	
<b>Общая характеристика здания</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
Тип здания	Жилой 2-х этажный дом
Тип	Простая
Состояние здания	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение
Организованная стоянка личного а/т	в районе 100 м.
Количество этажей в здании	2
Состояние подъезда	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки и других факторах и характеристиках</b>	
Текущее использование	По назначению
<b>Местоположение</b>	
Объект исследования расположен в Октябрьском районе г. Томска. Преимущественная застройка - частный сектор, малоэтажная жилая застройка. В описываемом микрорайоне слабо развита социальная инфраструктура. Оцениваемая территория обладает хорошо развитой инженерной инфраструктурой, дороги асфальтовые, имеются центральные коммуникации. Результаты исследований объекта использованы оценщиком в дальнейших расчетах.	
<b>Фото объекта оценки</b>	
	

<b>3. Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.3, общей площадью 27,5 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:010062:1580</b>	
<b>Документы</b>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Адрес	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.3
Площадь общая, кв.м.	27,5
Сведения о перепланировке	не установлено
<b>Характеристика отделки помещения квартиры</b>	
Квартира в новом 2хэтажном доме отделка от застройщика. Оконные проемы пластиковые пакеты. Дверные деревянные филенчатые. Входная дверь - металлическая.	
<b>Техническое состояние помещения квартиры</b>	
Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, требует отделки.	
<b>Общая характеристика здания</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
Тип здания	Жилой 2-х этажный дом
Тип	Простая
Состояние здания	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение
Организованная стоянка личного а/т	в районе 100 м.
Количество этажей в здании	2
Состояние подъезда	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки и других факторах и характеристиках</b>	
Текущее использование	По назначению
<b>Местоположение</b>	
Объект исследования расположен в Октябрьском районе г. Томска. Преимущественная застройка - частный сектор, малоэтажная жилая застройка. В описываемом микрорайоне слабо развита социальная инфраструктура. Оцениваемая территория обладает хорошо развитой инженерной инфраструктурой, дороги асфальтовые, имеются центральные коммуникации. Результаты исследований объекта использованы оценщиком в дальнейших расчетах.	
<b>Фото объекта оценки</b>	
	

<b>4. Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.4, общей площадью 18,00 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1581</b>	
Документы	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Адрес	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.4
Площадь общая, кв.м.	18,0
Сведения о перепланировке	не установлено
<b>Характеристика отделки помещения квартиры</b>	
Квартира в новом 2хэтажном доме без отделки. Оконные проемы пластиковые пакеты. Дверные деревянные филенчатые. Входная дверь - металлическая.	
<b>Техническое состояние помещения квартиры</b>	
Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, требует отделки.	
<b>Общая характеристика здания</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
Тип здания	Жилой 2-х этажный дом
Тип	Простая
Состояние здания	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение
Организованная стоянка личного а/т	в районе 100 м.
Количество этажей в здании	2
Состояние подъезда	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки и других факторах и характеристиках</b>	
Текущее использование	По назначению
<b>Местоположение</b>	
Объект исследования расположен в Октябрьском районе г. Томска. Преимущественная застройка - частный сектор, малоэтажная жилая застройка. В описываемом микрорайоне слабо развита социальная инфраструктура. Оцениваемая территория обладает хорошо развитой инженерной инфраструктурой, дороги асфальтовые, имеются центральные коммуникации. Результаты исследований объекта использованы оценщиком в дальнейших расчетах.	
<b>Фото объекта оценки</b>	
	



<b>5. Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.5, общей площадью 18,8 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:010062:1582</b>	
<b>Документы</b>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Адрес	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.5
Площадь общая, кв.м.	18,8
Сведения о перепланировке	не установлено
<b>Характеристика отделки помещения квартиры</b>	
Квартира в новом 2хэтажном доме без отделки. Оконные проемы пластиковые пакеты. Дверные деревянные филенчатые. Входная дверь - металлическая.	
<b>Техническое состояние помещения квартиры</b>	
Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, требует отделки.	
<b>Общая характеристика здания</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
Тип здания	Жилой 2-х этажный дом
Тип	Простая
Состояние здания	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение
Организованная стоянка личного а/т	в районе 100 м.
Количество этажей в здании	2
Состояние подъезда	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки и других факторах и характеристиках</b>	
Текущее использование	По назначению
<b>Местоположение</b>	
Объект исследования расположен в Октябрьском районе г. Томска. Преимущественная застройка - частный сектор, малоэтажная жилая застройка. В описываемом микрорайоне слабо развита социальная инфраструктура. Оцениваемая территория обладает хорошо развитой инженерной инфраструктурой, дороги асфальтовые, имеются центральные коммуникации. Результаты исследований объекта использованы оценщиком в дальнейших расчетах.	
<b>Фото объекта оценки</b>	
	

<b>6. Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.6, общей площадью 29,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:010062:1583</b>	
<b>Документы</b>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Адрес	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.6
Площадь общая, кв.м.	29,9
Сведения о перепланировке	не установлено
<b>Характеристика отделки помещения квартиры</b>	
Квартира в новом 2хэтажном доме без отделки. Оконные проемы пластиковые пакеты. Дверные деревянные филенчатые. Входная дверь - металлическая.	
<b>Техническое состояние помещения квартиры</b>	
Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, требует отделки.	
<b>Общая характеристика здания</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
Тип здания	Жилой 2-х этажный дом
Тип	Простая
Состояние здания	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение
Организованная стоянка личного а/т	в районе 100 м.
Количество этажей в здании	2
Состояние подъезда	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки и других факторах и характеристиках</b>	
Текущее использование	По назначению
<b>Местоположение</b>	
Объект исследования расположен в Октябрьском районе г. Томска. Преимущественная застройка - частный сектор, малоэтажная жилая застройка. В описываемом микрорайоне слабо развита социальная инфраструктура. Оцениваемая территория обладает хорошо развитой инженерной инфраструктурой, дороги асфальтовые, имеются центральные коммуникации. Результаты исследований объекта использованы оценщиком в дальнейших расчетах.	
<b>Фото объекта оценки</b>	
	

## 7. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

### 7.1. Характеристика экономики России

По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле).

Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики ускорилось падение оптовой торговли (-15,5% г/г в мае после -11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось в объемах грузооборота транспорта: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель пересмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г).

Годовая динамика в промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца (-1,7% г/г после -1,6% г/г).

Снижение выпуска в добывающих отраслях замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле).

В обрабатывающих производствах снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на -6,5% г/г, при этом снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г.

В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области. Темпы роста объемов строительных работ, вносящие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В сельском хозяйстве в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле).

Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях. По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли.

При этом уровень безработицы (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек.

В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность).

Кредит экономике незначительно вырос на 0,1% м/м после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после -0,9% м/м в апреле). При этом в сегменте корпоративного кредитования (+0,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

- По данным Минэкономразвития России, <http://economy.gov.ru>

### 7.2. Визитная карточка региона (Томская область)

#### Географическое положение.

Томская область расположена в юго-восточной части Западной Сибири. Граничит с Тюменской, Новосибирской, Омской, Кемеровской областями, Ханты-Мансийским автономным округом и Красноярским краем. Площадь 314,4 тыс. кв. километров. Входит в состав Сибирского федерального округа.

#### Социально-экономическая развитие

Согласно консервативному сценарию, из-за менее благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в регионе экономика будет восстанавливаться медленными темпами. При этом потребительский спрос будет низким, а приток частных инвестиций – незначительным.

Базовый сценарий развития экономики Томской области, по мнению разработчиков прогноза, наиболее вероятен. По этому варианту все меры, реализуемые на территории региона, повлияют на состояние социально-экономического развития несильно. Его реализации будет способствовать Общенациональный план действий, который обеспечивает восстановление занятости и доходов населения, а также повлияет на рост экономики.

При формировании областного бюджета на 2021 год за основу принимался как раз базовый сценарий.

Но есть ещё третий сценарий – целевой. Он характеризуется форсированными темпами роста экономики региона за счёт новых инвестиционных программ, а также поддержки государством внутреннего спроса и предложения, расширения банковского кредитования, достижением целевых показателей национальных проектов.

Как рассказал заместитель губернатора Томской области по экономике Андрей Антонов, на темпы роста валового регионального продукта, который прогнозируется ниже общероссийского – 91,8%, повлияли такие отрасли, как обрабатывающее производство – 104,8%, строительство – 123,3% и сельское хозяйство – 101,3%. А на снижение ВРП повлияло замедление темпов роста в добыче полезных ископаемых.

При этом наибольший удельный вес в структуре ВРП занимает добыча полезных ископаемых – 32%, за счёт её снижения и произошло падение ВРП, обрабатывающее производство – 11,1% и транспортировка и хранение – 7,9%.

Томские экономисты прогнозируют на фоне низкой базы 2020 года восстановление экономики. Прирост ВРП составит в 2021 году 7,7%. В конце года экономика выйдет на траекторию устойчивого роста, который продолжится в ближайшие годы. При этом рост экономики основан на реализации инвестиционных проектов, расширения выпуска высокотехнологичной, наукоёмкой продукции, а также реализации национальных проектов.

одним из показателей эффективности экономики является производительность труда, которая в Томской области не превышает 100%. Это связано с тем, что на модернизацию и реконструкцию производства не выделяются инвестиции. Тем не менее производительность труда растёт за счёт применения технологий бережливого производства. В реализации национального проекта участвуют 25 предприятий таких отраслей, как обрабатывающие производства, строительство, транспортировка и хранение, сельское хозяйство и ЖКХ.

В среднесрочной перспективе рост промышленного производства по базовому сценарию прогнозируется от 102% до 113,7%. Это связано со стабильным развитием обрабатывающих производств, а также господдержкой и реализацией инвестиционных проектов.

Что касается сельского хозяйства, то темп прироста в 2020 году составит 101,3%. В 2021 году динамика роста в АПК региона будет зависеть от природно-климатических условий. Основное влияние на выпуск сельхозпродукции оказывает животноводство, занимающее в структуре АПК около 73%. Так, в этом году будут созданы дополнительные корпуса откорма общей площадью 19,5 тыс. кв. м на свиноводческом комплексе «Томский» АО «Сибагро».

В 2021 году прогнозируется рост объёма розничной торговли за счёт эффекта низких показателей 2020 года, а также за счёт восстановления потребительского спроса. Также при восстановлении после периода вынужденного простоя сектора платных услуг пострадавших отраслей прогнозируется рост объёма платных услуг до 104,1%.

В целом же по базовому сценарию развития экономики в Томской области в 2021 году прогнозируется позитивная динамика по большинству отраслей.

- [https://tomsk.aif.ru/money/details/prognoz\\_optimistichnyy\\_nazvany\\_3\\_puti\\_razvitiya\\_tomskoy\\_oblasti\\_v\\_2021\\_godu](https://tomsk.aif.ru/money/details/prognoz_optimistichnyy_nazvany_3_puti_razvitiya_tomskoy_oblasti_v_2021_godu)

## Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка аналогичной полезности имущества

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	1-к. квартира, 21 м <sup>2</sup> , 1/4 эт. Дата предложения 17 июня в 18:35. О квартире Количество комнат: 1 Общая площадь: 21 м <sup>2</sup> Площадь кухни: 2 м <sup>2</sup> Жилая площадь: 19 м <sup>2</sup> Этаж: 1 из 4 Высота потолков: 2.6 м Санузел: совмещенный Окна: во двор Ремонт: косметический Способ продажи: свободная Расположение Томская область, Томск, Ново-Киевская ул., 28 р-н Октябрьский. Описание В Октябрьском районе на 1-м этаже 4-этажного нового кирпичного дома по адресу Ново-Киевская 28, общей площадью 21м2. Продам уютную гостинку в хорошем состоянии. Санузел совмещен. Свой уютный двор. Очень хорошее расположение дома. В шаговой доступности торговый центр Изумрудный город. Стоимость 1450 т.р Звоните покажем в любое время. Марина. О доме Тип дома: кирпичный Этажей в доме: 4 Пассажирский лифт: нет Грузовой лифт: нет Двор: закрытая территория (Источник информации портал объявлений "Авито" <a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_21m_14et_2446699389">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_21m_14et_2446699389</a> )	21,0	1 450 000
2	1-к. квартира, 22 м <sup>2</sup> , 1/2 эт. Дата предложения 11 июня в 02:27 О квартире Количество комнат: 1 Общая площадь: 22 м <sup>2</sup> Площадь кухни: 10 м <sup>2</sup> Жилая площадь: 10 м <sup>2</sup> Этаж: 1 из 2 Высота потолков: 2.6 м Санузел: раздельный Окна: на улицу Ремонт: косметический Мебель: кухня Способ продажи: свободная Расположение Томская область, Томск, ул. Яковлева, 35 р-н Октябрьский Описание Продам квартиру в г. Томске по ул. Яковлева 38, первый этаж. Подходит под все виды сделок. Собственник. О доме. Тип дома: деревянный Этажей в доме: 2 Пассажирский лифт: нет Грузовой лифт: нет Парковка: открытая во дворе (Источник информации портал объявлений "Авито" <a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_22m_12et_2428604701">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_22m_12et_2428604701</a> )	29,2	1 600 000
3	1-к. квартира, 30,5 м <sup>2</sup> , 1/2 эт. Дата предложения 28 июня в 12:31 О квартире Количество комнат: 1 Общая площадь: 30.5 м <sup>2</sup> Площадь кухни: 2 м <sup>2</sup> Этаж: 1 из 2 Санузел: раздельный Окна: во двор Ремонт: требует ремонта Способ продажи: свободная Данные из ЕГРН 1 собственник Ограничения не найдены Расположение Томская область, Томск, Войлочная ул., 18/2 Продам квартиру в деревянном доме. ДОМ В РАЙОНЕ ИЗУМРУДНОГО ГОРОДА. РАЙОН СПОКОЙНЫЙ, ЛЕС, РЕКА. В БУДУЩЕМ ОЖИДАЕТСЯ СНОС С РАССЕЛЕНИЕМ В НОВОСТРОЙКИ! ПО ЭТОМУ ЦЕНА ТАКАЯ. Был произведён капитальный ремонт дома. В квартире РЕМОНТ НЕ ДЕЛАЛИ, нет времени на это. В ДОМАХ ТОЛЬКО ПЕЧНОЕ ОТОПЛЕНИЕ И СВЕТ, ВОДА И КАНАЛИЗАЦИЯ В ДОМ НЕ ПРОВЕДЕНА! О доме Тип дома: деревянный Этажей в доме: 2 Двор: закрытая территория (Источник информации портал объявлений "Авито" <a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_305m_12et_1939495141">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_305m_12et_1939495141</a> )	30,5	1 700 000
4	1-к. квартира, 29,5 м <sup>2</sup> , 1/2 эт. Дата предложения 19 июня в 19:33 О квартире Количество комнат: 1 Общая площадь: 29.5 м <sup>2</sup> Площадь кухни: 12 м <sup>2</sup> Жилая площадь: 17 м <sup>2</sup> Этаж: 1 из 2 Высота потолков: 2.5 м Санузел: раздельный Окна: во двор, на улицу Ремонт: косметический Способ продажи: свободная Данные из ЕГРН 1 собственник Расположение Томская область, Томск, ул. Войлочная Заимка, 16. Продам квартиру в доме на 4х хозяев. Общая площадь квартиры 29,5. Кухня и комната. В квартире печное отопление. Есть вода, септик, душ, болер. В доме есть подпол. В прошлом году поменяна вся электрика, сделан косметический ремонт. Окна пластиковые, выходят на солнечную сторону. У квартиры свой вход, придомовая территория, есть сарай и двор, где можно поставить свой автомобиль. На участке есть возможность посадить любые плодовые насаждения. Дом находится в тихом районе. О доме Тип дома: деревянный Этажей в доме: 2 (Источник информации портал объявлений "Авито" <a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_295m_12et_2418580885">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_295m_12et_2418580885</a> )	29,5	2 300 000
5	Квартира-студия, 16 м <sup>2</sup> , 1/4 эт. Дата предложения 27 июня в 15:43 О квартире Количество комнат: студия Общая площадь: 16 м <sup>2</sup> Этаж: 1 из 4 Санузел: совмещенный Ремонт: косметический Мебель: хранение одежды Техника: водонагреватель Способ продажи: альтернативная Вид сделки: возможна ипотека Данные из ЕГРН 2 собственника Ограничения не найдены Расположение Томская область, Томск, Ново-Киевская ул., 28/1 Описание - Продаётся уютная студия с хорошим ремонтом. Большое пластиковое окно, на полу ламинат, с/у кафель. Остается шкаф-купе, бойлер. По документам однокомнатная квартира. Рассмотрим любой вид расчёта. О доме Тип дома: кирпичный Этажей в доме: 4 Двор: закрытая территория, детская площадка (Источник информации портал объявлений "Авито" <a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/kvartira-studiya_16m_14et_2488397079">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/kvartira-studiya_16m_14et_2488397079</a> )	16,0	1 900 000

5	1-к. квартира, 29,2 м <sup>2</sup> , 2/2 эт. Дата предложения 25 июня в 00:21 О квартире Количество комнат: 1 Общая площадь: 29.2 м <sup>2</sup> Площадь кухни: 10 м <sup>2</sup> Этаж: 2 из 2 Ремонт: косметический Способ продажи: свободная Расположение Томская область, Томск, микрорайон Телецентр, Маринский пер., 24 Описание Продается полностью благоустроенная однокомнатная квартира в деревянном доме, расположенном в центре нашего города, район Телецентра. В квартире имеются все центральные коммуникации: электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение. Санузел совмещенный, душевая кабина, есть бойлер, установлены новые водо и электро счётчики. Имеется отдельный вход, территория отгорожена, можно устроить террасу. Доп. описание: санузел совмещенный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, парковка отсутствует, без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. О доме Тип дома: деревянный Этажей в доме: 2 (Источник информации портал объявлений "Авито" <a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_292m_22et_2478001171">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_292m_22et_2478001171</a> )	29,2	1 600 000
6	1-к. квартира, 27 м <sup>2</sup> , 3/3 эт. Дата предложения 4 июля в 11:03 О квартире Количество комнат: 1 Общая площадь: 27 м <sup>2</sup> Площадь кухни: 5 м <sup>2</sup> Этаж: 3 из 3 Санузел: раздельный Ремонт: косметический Способ продажи: свободная Расположение Томская область, Томск, Кедровый пер., 3 Описание Продам 1-комн квартиру в районе Томск 2, пер. Кедровый 3, 3/3/к, 27 м2, кухня 5 м2, санузел раздельный (современный кафель), линолеум, натяжной потолок, современный межкомнатные и входная сейфовая двери, окна пластик. Хорошее состояние. Чистый подъезд. Рядом остановки общественного транспорта, школа, дет. сады, магазины. О доме Тип дома: кирпичный Год постройки: 2011 Этажей в доме: 3 Пассажирский лифт: нет Грузовой лифт: нет Парковка: открытая во дворе (Источник информации портал объявлений "Авито" <a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_27m_33et_2444403166">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_27m_33et_2444403166</a> )	27,0	1 800 000

Средняя стоимость 1 кв.м. составляет - 71108,16руб.

Максимальная стоимость 1 кв.м. составляет - 118750руб.

Минимальная стоимость 1 кв.м. составляет - 54794,52руб.

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ ПРИ КОТОРОМ ЕГО СТОИМОСТЬ БУДЕТ НАИБОЛЬШЕЙ

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить наиболее эффективное использование.

Наиболее эффективное использование определяется как физически возможное, соответствующее требованиям законодательства, финансово осуществимое, в результате которого расчетная величина стоимости оцениваемого объекта будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Законодательная разрешенность.
2. Физическая осуществимость.
3. Финансовая целесообразность.
4. Максимальная стоимость.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости является результатом суждений Оценщика, исходя из анализа состояния рынка, на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Здание относится к жилым объектам – и альтернативное использование носит чисто гипотетический характер.

Соблюдая вышеприведенные критерии и определенные условия и ограничения, оценщиком принято, что наилучшим физически осуществимым, финансово - приемлемым, должным образом обеспеченным и юридически допустимым видом использования объектов является текущее использование.

## 9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Оценка (определение стоимости) - это процесс решения проблем, в котором различные физические, экономические и социологические факторы анализируются по отношению к оцениваемому объекту.

Для определения стоимости объектов оценки было проведено:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы в оценке:

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

Каждый из этих методов приводит к получению ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить итоговую величину стоимости объекта оценки на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна выражаться в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

### 9.1. Основные термины и понятия:

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, или права на них.

**Оценка имущества** - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

**Объект оценки** - имущество, предъявляемое к оценке.

**Принцип оценки имущества** - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества. При этом в практике оценки имущества используют следующие принципы - спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

**Оценщик имущества** - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

**Дата оценки имущества** - дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

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

**Услуга по оценке имущества** - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

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

**Износ имущества** - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустраиваемый.

**Физический износ имущества** - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Внешний износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Функциональный износ имущества** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

**Срок экономической жизни** - это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

**Типичный (нормативный) срок физической жизни объекта** - это период времени, когда здание существует и в нем можно жить или работать. Срок физической жизни заканчивается, когда объект сносится.

**Эффективный возраст** - основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов влияющих на стоимость объекта. Эффективный возраст - это возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его продажи.

**Хронологический возраст** - это период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

**Срок оставшейся экономической жизни** - период времени от оценки до окончания экономической жизни

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

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

#### **Доходный подход (ДП)**

Подход применяется для определения стоимости объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации.

Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает данный объект в ожидании будущих доходов или выгод.

#### **Затратный подход (ЗП)**

Затратный подход является единственно возможными при определении рыночной стоимости объектов оценки (зданий, ЗУ и оборудования) в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными объектами, а также данные о возможных доходах, приносимых аналогичными объектами.

Применение **ЗП** предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется сооружение или изготовления соответствующего объекта с дополнительными расходами на сооружение, доставку и монтаж.

#### **Сравнительный подход (СП)**

Подход применяется для определения стоимости объекта оценки путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Сравнительный подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый объект большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности объект.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже подобных объектов за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход позволяет получить наиболее точное значение стоимости объектов оценки на конкретном рынке.

**ООО "Алterra"**

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22  
тел./факс.: (3852) 24-54-49



## **10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

### **10.1. Доходный подход (отказ от использования)**

Подход применяется для определения стоимости объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает данный объект в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости объектов оценки, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за объекты аналогичного назначения уровень этой категории доходов.

Доходный метод применяемый к данным объектам оценки по мнению оценщика не сможет отразить действительной стоимости оцениваемого имущества, а также создать спорную ситуацию.

Иными словами для объекта оценки:

- 1 . невозможно установить период прогнозирования;
- 2 . невозможно установить размер и степень способности объектов оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования и после определения ставки дисконтирования;
- 3 . отсутствие данных по уровню доходности аналогичных объектов;

### **10.2. Затратный подход**

В процессе работы над определением стоимости объекта исследования эксперт пришел к выводу, что использование затратного подхода является некорректным. Поэтому Эксперт принял решение отказаться от использования данного подхода при расчёте величины стоимости объекта исследования и использовать только – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту исследования.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» приведёт к большой погрешности при вычислениях.

### **10.3. Сравнительный подход**

В рамках сравнительного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

При анализе рынка недвижимости Оценщик в своих расчетах использовал накопленный статистический материал отраженный в разделе анализ рынка, а также фактические сделки совершенные на открытом рынке.

#### **Обоснование выбора единиц сравнения**

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа.

Для объектов недвижимого имущества в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта.

В наших расчетах для сравнительного анализа используется стоимость 1 кв.м. Данная единица сравнения наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

Применение других единиц сравнения в текущих рыночных условиях не представляется возможным. Альтернативные единицы сравнения редко используются, или практически не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Прочие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектами-аналогами.

#### **Расчет рыночной стоимости объектов оценки (сравнительный подход)**

Для определения рыночной стоимости объекта исследования оценщиком была собрана информация о цене предложений объектов аналогов, таблица: №10.

#### **Выбор объектов-аналогов для дальнейших расчетов**

По мнению оценщика, для выбранных аналогов основными ценообразующими факторами будут является: назначение объекта, месторасположение, площадь, техническое состояние, состояние отделки.

## Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка аналогичной полезности объектов

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	1-к. квартира, 21 м <sup>2</sup> , 1/4 эт. Дата предложения 17 июня в 18:35. О квартире Количество комнат: 1 Общая площадь: 21 м <sup>2</sup> Площадь кухни: 2 м <sup>2</sup> Жилая площадь: 19 м <sup>2</sup> Этаж: 1 из 4 Высота потолков: 2.6 м Санузел: совмещенный Окна: во двор Ремонт: косметический Способ продажи: свободная Расположение Томская область, Томск, Ново-Киевская ул., 28 р-н Октябрьский. Описание В Октябрьском районе на 1-м этаже 4-этажного нового кирпичного дома по адресу Ново-Киевская 28, общей площадью 21м <sup>2</sup> . Продам уютную гостинку в хорошем состоянии. Санузел совмещен. Свой уютный двор. Очень хорошее расположение дома. В шаговой доступности торговый центр Изумрудный город. Стоимость 1450 т.р Звоните покажем в любое время. Марина. О доме Тип дома: кирпичный Этажей в доме: 4 Пассажирский лифт: нет Грузовой лифт: нет Двор: закрытая территория	21,0	1 450 000
2	1-к. квартира, 22 м <sup>2</sup> , 1/2 эт. Дата предложения 11 июня в 02:27 О квартире Количество комнат: 1 Общая площадь: 22 м <sup>2</sup> Площадь кухни: 10 м <sup>2</sup> Жилая площадь: 10 м <sup>2</sup> Этаж: 1 из 2 Высота потолков: 2.6 м Санузел: раздельный Окна: на улицу Ремонт: косметический Мебель: кухня Способ продажи: свободная Расположение Томская область, Томск, ул. Яковлева, 35 р-н Октябрьский Описание Продам квартиру в г. Томске по ул. Яковлева 38, первый этаж. Подходит под все виды сделок. Собственник. О доме. Тип дома: деревянный Этажей в доме: 2 Пассажирский лифт: нет Грузовой лифт: нет Парковка: открытая во дворе (Источник информации портал объявлений "Авито" <a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_22m_12et_2428604701">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_22m_12et_2428604701</a> )	29,0	1 600 000
3	1-к. квартира, 29,5 м <sup>2</sup> , 1/2 эт. Дата предложения 19 июня в 19:33 О квартире Количество комнат: 1 Общая площадь: 29.5 м <sup>2</sup> Площадь кухни: 12 м <sup>2</sup> Жилая площадь: 17 м <sup>2</sup> Этаж: 1 из 2 Высота потолков: 2.5 м Санузел: раздельный Окна: во двор, на улицу Ремонт: косметический Способ продажи: свободная Данные из ЕГРН 1 собственник Расположение Томская область, Томск, ул. Войлочная Заимка, 16. Продам квартиру в доме на 4х хозяев. Общая площадь квартиры 29,5. Кухня и комната. В квартире печное отопление. Есть вода, септик, душ, болер. В доме есть подпол. В прошлом году поменяна вся электрика, сделан косметический ремонт. Окна пластиковые, выходят на солнечную сторону. У квартиры свой вход, придомовая территория, есть сарай и двор, где можно поставить свой автомобиль. На участке есть возможность посадить любые плодовые насаждения. Дом находится в тихом районе. О доме Тип дома: деревянный Этажей в доме: 2 (Источник информации портал объявлений "Авито" <a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_295m_12et_2418580885">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_295m_12et_2418580885</a> )	29,5	2 300 000
4	1-к. квартира, 27 м <sup>2</sup> , 3/3 эт. Дата предложения 4 июля в 11:03 О квартире Количество комнат: 1 Общая площадь: 27 м <sup>2</sup> Площадь кухни: 5 м <sup>2</sup> Этаж: 3 из 3 Санузел: раздельный Ремонт: косметический Способ продажи: свободная Расположение Томская область, Томск, Кедровый пер., 3 Описание Продам 1-комн квартиру в районе Томск 2, пер. Кедровый 3, 3/3/к, 27 м <sup>2</sup> , кухня 5 м <sup>2</sup> , санузел раздельный (современный кафель), линолеум, натяжной потолок, современный межкомнатные и входная сейфовая двери, окна пластик. Хорошее состояние. Чистый подъезд. Рядом остановки общественного транспорта, школа, дет. сады, магазины. О доме Тип дома: кирпичный Год постройки: 2011 Этажей в доме: 3 Пассажирский лифт: нет Грузовой лифт: нет Парковка: открытая во дворе (Источник информации портал объявлений "Авито" <a href="https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_27m_33et_2444403166">https://www.avito.ru/tomsk/kvartiry/1-k_kvartira_27m_33et_2444403166</a> )	27,00	1 800 000

Расчет стоимости объекта недвижимости представлен в таб. №11.

## Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.1, общей площадью 18,0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1578

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
		Аналог 1 (C <sub>1</sub> )	Аналог 2 (C <sub>2</sub> )	Аналог 3 (C <sub>3</sub> )	Аналог 4 (C <sub>4</sub> )
Площадь объекта, кв.м.	18,0	21,00	29,00	29,50	27,00
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		1450000 / 69 048	1600000 / 55 172	2300000 / 77 966	1800000 / 66 667
Корректировка на место расположения	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.1	Томск, Ново-Киевская ул., 28	Томск, ул. Яковлева, 38	Томск, ул. Войлочная Заимка, 16	Томск, Кедровый пер., 3
		1,00	1,00	1,00	1,00
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
Корректировка на разницу в площади	X	1,00 / 69 047,62	1,00 / 55 172,41	1,0 / 77 966,10	1,0 / 66 666,67
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
		1,00 / 69 047,62	1,00 / 55 172,41	1,00 / 77 966,10	1,00 / 66 666,67

Корректировка на техническое состояние	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Современный ремонт
		0,00	0,00	0,00	-4403,00
	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
		1,00 / 69 047,62	1,00 / 55 172,41	1,00 / 77 966,10	0,93 / 62 263,67
Этаж расположения	1/2	1/4	1/2	1/2	3/3
	X	1,00 / 69 047,62	1,00 / 55 172,4	1,00 / 77 966,10	0,99 / 61 641,03
Корректировка на материал стен дома	кирпич	кирпич	деревянные	деревянные	кирпич
		1,00	1,00	1,00	1,00
	I	1,00 / 69 047,62	1,40 / 77 241,4	1,40 / 109 153	1,00 / 61 641,03
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение	предложение
		-4,7% / 65 802,38	-4,7% / 73 611,0	-4,7% / 104 022	-4,7% / 58 743,90
Весовые коэффициенты	1,0	0,25	0,25	0,25	0,25
Итоговая стоимость, руб./кв.		16 450,60	18 402,76	26 005,59	14 685,98
		75 544,9			
Итоговая стоимость, руб		1 359 809,0			

Таблица 12

Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.2, общей площадью 18,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1579

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
	C <sub>0</sub>	Аналог 1 (C <sub>1</sub> )	Аналог 2 (C <sub>2</sub> )	Аналог 3 (C <sub>3</sub> )	Аналог 4 (C <sub>4</sub> )
Площадь объекта, кв.м.	18,9	21,00	29,00	29,50	27,00
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		1450000 / 69 048	1600000 / 55 172	2300000 / 77 966	1800000 / 66 667
Корректировка на место расположения	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.2	Томск, Ново-Киевская ул., 28	Томск, ул. Яковлева, 38	Томск, ул. Войлочная Заимка, 16	Томск, Кедровый пер., 3
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
		1,00 / 69 047,62	1,00 / 55 172,41	1,0 / 77 966,10	1,0 / 66 666,67
Корректировка на разницу в площади	X	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
		1,00 / 69 047,62	1,00 / 55 172,41	1,00 / 77 966,10	1,00 / 66 666,67
Корректировка на техническое состояние	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Современный ремонт
		0,00	0,00	0,00	-4403,00
	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
		1,00 / 69 047,62	1,00 / 55 172,41	1,00 / 77 966,10	0,93 / 62 263,67
Этаж расположения	1/2	1/4	1/2	1/2	3/3
	X	1,00 / 69 047,62	1,00 / 55 172,4	1,00 / 77 966,10	0,99 / 61 641,03
Корректировка на материал стен дома	кирпич	кирпич	деревянные	деревянные	кирпич
		1,00	1,00	1,00	1,00
	I	1,00 / 69 047,62	1,40 / 77 241,4	1,40 / 109 153	1,00 / 61 641,03
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение	предложение
		-4,7% / 65 802,38	-4,7% / 73 611,0	-4,7% / 104 022	-4,7% / 58 743,90
Весовые коэффициенты	1,0	0,25	0,25	0,25	0,25
Итоговая стоимость, руб./кв.		16 450,60	18 402,76	26 005,59	14 685,98
		75 544,9			
Итоговая стоимость, руб		1 427 799,0			

Таблица 13

Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.3, общей площадью 27,5 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1580

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
	C <sub>0</sub>	Аналог 1 (C <sub>1</sub> )	Аналог 2 (C <sub>2</sub> )	Аналог 3 (C <sub>3</sub> )	Аналог 4 (C <sub>4</sub> )
Площадь объекта, кв.м.	27,5	21,00	29,00	29,50	27,00
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		1450000 / 69 048	1600000 / 55 172	2300000 / 77 966	1800000 / 66 667

ООО "Алтерра"

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22  
тел./факс.: (3852) 24-54-49

Корректировка на место расположения	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.3	Томск, Ново-Киевская ул., 28	Томск, ул. Яковлева, 38	Томск, ул. Войлочная Заимка, 16	Томск, Кедровый пер., 3
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		поправка / с погр. 1,00 / 69 047,62	поправка / с погр. 1,00 / 55 172,41	поправка / с погр. 1,0 / 77 966,10	поправка / с погр. 1,0 / 66 666,67
Корректировка на разницу в площади	X	поправка / с погр. 1,00 / 69 047,62	поправка / с погр. 1,00 / 55 172,41	поправка / с погр. 1,00 / 77 966,10	поправка / с погр. 1,00 / 66 666,67
		Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Корректировка на техническое состояние		-514,00	-514,00	-514,00	-4917,00
		поправка / с погр. 0,99 / 68 533,62	поправка / с погр. 0,99 / 54 658,41	поправка / с погр. 0,99 / 77 452,10	поправка / с погр. 0,93 / 61 749,67
		1/2	1/4	1/2	3/3
Этаж расположения	X	1,00 / 68 533,62	1,00 / 54 658,4	1,00 / 77 452,10	0,99 / 61 132,17
	Корректировка на материал стен дома	кирпич	кирпич	деревянные	деревянные
I		1,00 / 68 533,62	1,40 / 76 521,8	1,40 / 108 433	1,00 / 61 132,17
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение -4,7% / 65 312,54	предложение -4,7% / 72 925,3	предложение -4,7% / 103 337	предложение -4,7% / 58 258,96
		Весовые коэффициенты	1,0	0,25	0,25
Итоговая стоимость, руб./кв.		16 328,13	18 231,31	25 834,15	14 564,74
Итоговая стоимость, руб		74 958,3			
		2 061 354,0			

Таблица 14

Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.4, общей площадью 18,00 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:010062:1581

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
		Аналог 1 (C <sub>1</sub> )	Аналог 2 (C <sub>2</sub> )	Аналог 3 (C <sub>3</sub> )	Аналог 4 (C <sub>4</sub> )
Площадь объекта, кв.м.	18,0	21,00	29,00	29,50	27,00
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м. 1450000 / 69 048	руб. / руб./кв.м. 1600000 / 55 172	руб. / руб./кв.м. 2300000 / 77 966	руб. / руб./кв.м. 1800000 / 66 667
Корректировка на место расположения	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.4	Томск, Ново-Киевская ул., 28	Томск, ул. Яковлева, 38	Томск, ул. Войлочная Заимка, 16	Томск, Кедровый пер., 3
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		поправка / с погр. 1,00 / 69 047,62	поправка / с погр. 1,00 / 55 172,41	поправка / с погр. 1,0 / 77 966,10	поправка / с погр. 1,0 / 66 666,67
Корректировка на разницу в площади	X	поправка / с погр. 1,00 / 69 047,62	поправка / с погр. 1,00 / 55 172,41	поправка / с погр. 1,00 / 77 966,10	поправка / с погр. 1,00 / 66 666,67
		Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Корректировка на техническое состояние		-514,00	-514,00	-514,00	-4917,00
		поправка / с погр. 0,99 / 68 533,62	поправка / с погр. 0,99 / 54 658,41	поправка / с погр. 0,99 / 77 452,10	поправка / с погр. 0,93 / 61 749,67
		2/2	1/4	1/2	3/3
Этаж расположения	X	1,01 / 69 218,96	1,01 / 55 205,0	1,01 / 78 226,62	1,00 / 61 749,67
	Корректировка на материал стен дома	кирпич	кирпич	деревянные	деревянные
I		1,00 / 69 218,96	1,40 / 77 287,0	1,40 / 109 517	1,00 / 61 749,67
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение -4,7% / 65 965,66	предложение -4,7% / 73 654,5	предложение -4,7% / 104 370	предложение -4,7% / 58 847,43
		Весовые коэффициенты	1,0	0,25	0,25
Итоговая стоимость, руб./кв.		16 491,42	18 413,63	26 092,49	14 711,86
Итоговая стоимость, руб		75 709,4			
		1 362 769,0			

ООО "Алterra"

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22  
тел./факс.: (3852) 24-54-49



Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.5, общей площадью 18,8 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1582

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
		Аналог 1 (C <sub>1</sub> )	Аналог 2 (C <sub>2</sub> )	Аналог 3 (C <sub>3</sub> )	Аналог 4 (C <sub>4</sub> )
Площадь объекта, кв.м.	18,8	21,00	29,00	29,50	27,00
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		1450000 / 69 048	1600000 / 55 172	2300000 / 77 966	1800000 / 66 667
Корректировка на место расположения	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.5	Томск, Ново-Киевская ул., 28	Томск, ул. Яковлева, 38	Томск, ул. Войлочная Заимка, 16	Томск, Кедровый пер., 3
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	1,00 / 69 047,62	1,00 / 55 172,41	1,0 / 77 966,10	1,0 / 66 666,67	
Корректировка на разницу в площади	X	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
		1,00 / 69 047,62	1,00 / 55 172,41	1,00 / 77 966,10	1,00 / 66 666,67
Корректировка на техническое состояние	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Современный ремонт
		-4963,00	-4963,00	-4963,00	-9366,00
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	0,93 / 64 084,62	0,91 / 50 209,41	0,94 / 73 003,10	0,86 / 57 300,67	
Этаж расположения	2/2	1/4	1/2	1/2	3/3
	X	1,01 / 64 725,47	1,01 / 50 711,5	1,01 / 73 733,13	1,00 / 57 300,67
Корректировка на материал стен дома	кирпич	кирпич	деревянные	деревянные	кирпич
		1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00 / 64 725,47	1,40 / 70 996,1	1,40 / 103 226	1,00 / 57 300,67
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение	предложение
		-4,7% / 61 683,37	-4,7% / 67 659,3	-4,7% / 98 375	-4,7% / 54 607,54
Весовые коэффициенты	1,0	0,25	0,25	0,25	0,25
Итоговая стоимость, руб./кв.		15 420,84	16 914,82	24 593,69	13 651,88
		70 581,2			
Итоговая стоимость, руб		1 326 927,0			

Таблица 16

Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.6, общей площадью 29,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1583

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
		Аналог 1 (C <sub>1</sub> )	Аналог 2 (C <sub>2</sub> )	Аналог 3 (C <sub>3</sub> )	Аналог 4 (C <sub>4</sub> )
Площадь объекта, кв.м.	29,9	21,00	29,00	29,50	27,00
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		1450000 / 69 048	1600000 / 55 172	2300000 / 77 966	1800000 / 66 667
Корректировка на место расположения	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.6	Томск, Ново-Киевская ул., 28	Томск, ул. Яковлева, 38	Томск, ул. Войлочная Заимка, 16	Томск, Кедровый пер., 3
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	1,00 / 69 047,62	1,00 / 55 172,41	1,0 / 77 966,10	1,0 / 66 666,67	
Корректировка на разницу в площади	X	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
		1,00 / 69 047,62	1,00 / 55 172,41	1,00 / 77 966,10	1,00 / 66 666,67
Корректировка на техническое состояние	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Современный ремонт
		-4963,00	-4963,00	-4963,00	-9366,00
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	0,93 / 64 084,62	0,91 / 50 209,41	0,94 / 73 003,10	0,86 / 57 300,67	
Этаж расположения	2/2	1/4	1/2	1/2	3/3
	X	1,01 / 64 725,47	1,01 / 50 711,5	1,01 / 73 733,13	1,00 / 57 300,67

ООО "Алterra"

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22  
тел./факс.: (3852) 24-54-49

Корректировка на материал стен дома	кирпич	кирпич	деревянные	деревянные	кирпич
		1,00	1,00	1,00	1,00
	I	1,00 / 64 725,47	1,40 / 70 996,1	1,40 / 103 226	1,00 / 57 300,67
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение	предложение
		-4,7% / 61 683,37	-4,7% / 67 659,3	-4,7% / 98 375	-4,7% / 54 607,54
Весовые коэффициенты	I,0	0,25	0,25	0,25	0,25
Итоговая стоимость, руб./кв.		15 420,84	16 914,82	24 593,69	13 651,88
		70 581,2			
Итоговая стоимость, руб		2 110 379,0			

### Корректировка на местоположение

Наиболее важным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение.

Корректировка не производилась так как объекты расположены в равных условиях в одном и том же доме.

### Корректировка на разницу в площади

Важным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является его количественные параметры в данном случае площадь.

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры» Под ред.: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020.

Таблица 80

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,14	1,20	1,25	1,31	1,33
	30-50	0,87	1,00	1,05	1,10	1,14	1,16
	50-65	0,83	0,95	1,00	1,04	1,09	1,11
	65-90	0,80	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06
	90-120	0,76	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥120	0,75	0,86	0,90	0,94	0,98	1,00

### Корректировка на техническое состояние

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры» Под ред.: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020.

Таблица 110

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

### Корректировка на этаж расположения

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры» Под ред.: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020.

Таблица 83

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

### Корректировка на материал стен дома

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры» Под ред.: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020.

Таблица 59

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры» Под ред.: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020.

Таблица 60

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,5%	5,6%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	4,7%	6,0%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	4,3%	6,4%

### Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов производился в равных долях каждому объекту аналогу.

### 10.4. Согласование результатов оценки

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие мощность, размер, потенциальная доходность.

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя или двумя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода.

Итоговая стоимость объекта оценки определялась методом распределения весовых коэффициентов. Расчет удельного веса полученных при оценке результатов в данном случае проводится на основании усреднения весовости критериев влияния по каждому подходу. Обоснование удельного веса проводится по пяти критериям:

1. Достоверность и полнота информации;
2. Допущения, принятые в расчетах;
3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
4. Способность учитывать конъюнктуру рынка;
5. Способность прогнозировать во времени.
6. Способность учитывать конструктивные особенности.

Для объектов рассчитанных по одному из подходов (затратному или сравнительному) согласование результатов не проводилось, стоимость полученная в рамках подхода равна рыночной стоимости объекта.

## Итоговая стоимость объектов с учетом весовых коэффициентов

№ п/п	Наименование	Стоимость объектов оценки, руб. - (соотношение весов)						Рыночная стоимость объектов оценки, руб.
		сравнительный подход	вес	затратный подход	вес	доходный подход	вес	
1	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.1, общей площадью 18,0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1578	1 359 809	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,0	1 359 809
2	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.2, общей площадью 18,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1579	1 427 799	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,0	1 427 799
3	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.3, общей площадью 27,5 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1580	2 061 354	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,0	2 061 354
4	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.4, общей площадью 18,00 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1581	1 362 769	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,0	1 362 769
5	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.5, общей площадью 18,8 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1582	1 326 927	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,0	1 326 927
6	Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.6, общей площадью 29,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1583	2 110 379	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,0	2 110 379
<b>ИТОГО:</b>		<b>1 359 809</b>		<b>не применялся</b>		<b>не применялся</b>		<b>9 649 037</b>

## 11. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующий результат:

Таблица 13

Стоимость имущества руб.

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
<i>Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.1, общей площадью 18,0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1578</i>	<i>1 360 000</i>
<i>Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.2, общей площадью 18,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1579</i>	<i>1 428 000</i>
<i>Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.3, общей площадью 27,5 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1580</i>	<i>2 062 000</i>
<i>Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.4, общей площадью 18,00 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1581</i>	<i>1 363 000</i>
<i>Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.5, общей площадью 18,8 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1582</i>	<i>1 327 000</i>
<i>Квартира расположенная по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв.6, общей площадью 29,9 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100062:1583</i>	<i>2 111 000</i>



## 12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценку произвели специалист - оценщик Флат Дмитрий Евгеньевич, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я нижеподписавшиеся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
  - сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
  - Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчёта, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
  - вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
  - ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчёт, не оказывали профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчёт;
  - Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральным стандартом оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО N 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611; утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328; Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Союз СРО Сибирь».
- расчётная стоимость признаётся действительной на дату оценки.

Оценщик Д.Е. Флат



## Список литературы

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации
- 3 Федеральный закон № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.98 г.
- 4 Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.
- 5 «Справочник оценщика недвижимости 2020. Жилые дома" Под ред.: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

**Приложение 1.** Ссылки на источники информации опубликованные на сайте в сети Интернет обеспеченные свободным и необременительным доступом, используемые оценщиком при определении стоимости объектов по сравнительному подходу (п. 10 ФСО 3)

### Аналоги найденные для оценки квартиры

Томск Недвижимость Квартиры Купить Вторичка 1-комнатные  
**1-к. квартира, 21 м<sup>2</sup>, 1/4 эт.**  
17 июня в 18:35

1 450 000 Р  
69 048 Р за м<sup>2</sup>

8 913 821-37-91

Марина  
Риелтор  
На Авито с апреля 2017  
3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

№ 2446699389, ☎ 557 (+11)

Томск Недвижимость Квартиры Купить Вторичка 1-комнатные  
**1-к. квартира, 22 м<sup>2</sup>, 1/2 эт.**  
11 июня в 02:27

700 000 Р  
31 818 Р за м<sup>2</sup>

8 918 624-95-68

Екатерина  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2022  
2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

№ 2429604701, ☎ 2896 (+34)

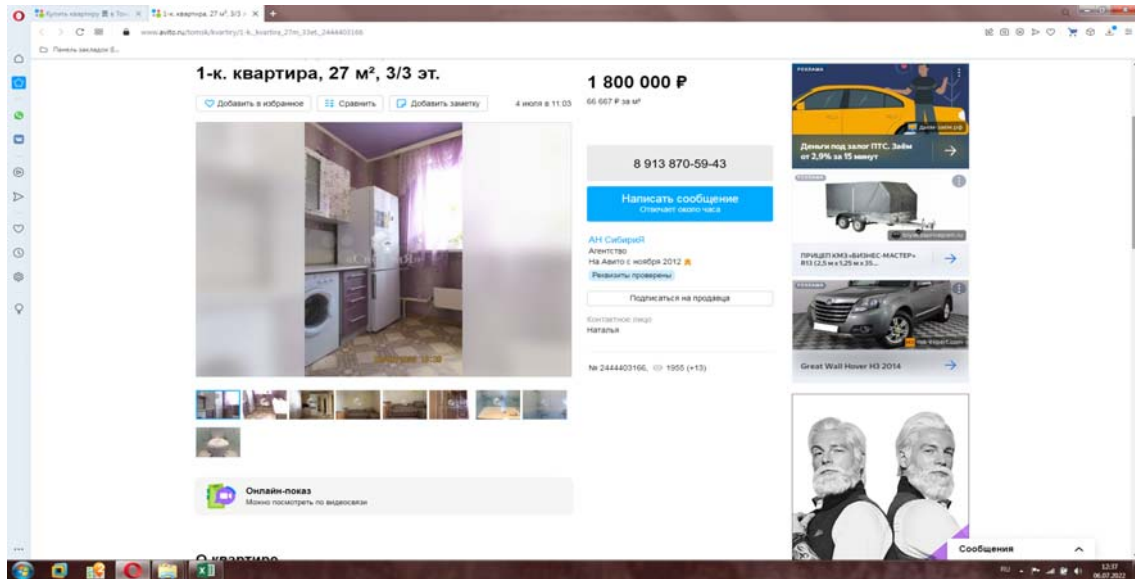
Томск Недвижимость Квартиры Купить Вторичка 1-комнатные  
**1-к. квартира, 29,5 м<sup>2</sup>, 1/2 эт.**  
19 июня в 19:33

2 300 000 Р  
77 966 Р за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 913 840-31-47

Елена  
Частное лицо  
На Авито с 20 апреля 2022  
Подписаться на продавца

№ 2418580685, ☎ 151 (+2)



Приложение 2. Информация, предоставленная заказчиком (п. 11 ФСО №3).

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

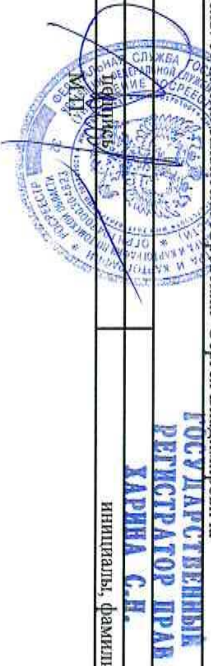
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 2
31.03.2022г.		
Кадастровый номер:	70:21:0100062:1578	

Номер кадастрового квартала:	70:21:0100062
Дата присвоения кадастрового номера:	31.03.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв. 1
Площадь, м2:	18
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100062:1577
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Общие отметки:	Сведения, необходимые для зачисления раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Сайтов Равиль Хантимурович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Юровский Сергей Владимировича

полное наименование должности			
-------------------------------	--	--	--

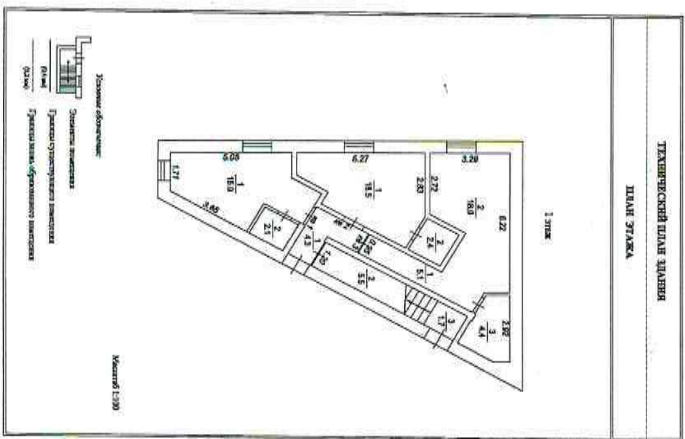


**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ**

**ХАРНА С.Н.**  
инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
31.03.2022г.		Номер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 70:21:0100062:1578			



Масштаб 1:100			
Полное наименование должности			
М.П.			
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b> <b>ДАРНИ А.Т.</b> Индивидуальн. фамилия			

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
31.03.2022г.			
Кадастровый номер:		70:21:0100062:1579	

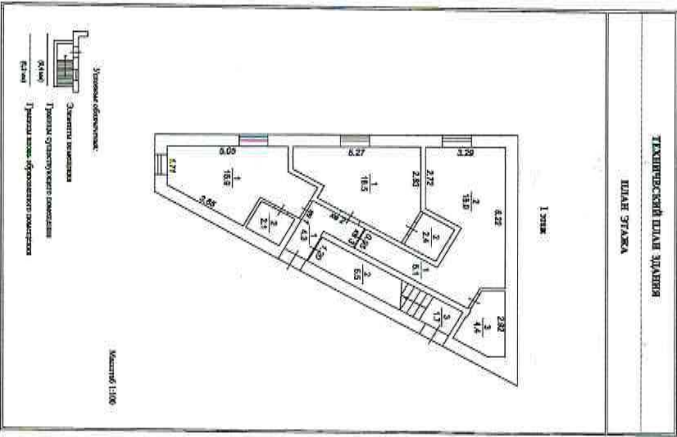

Номер кадастрового квартала:	70:21:0100062
Дата присвоения кадастрового номера:	31.03.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв. 2
Площадь, м2:	18,9
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100062:1577
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Сабитов Равиль Хантимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Юровский Сергей Владимировича

полное наименование должности			
-------------------------------	--	--	--



**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ**  
Дарина С.Ф.  
Индивидуальное предприятие

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2
31.03.2022г.	Кадастровый номер: 70:21:0100062:1579	Номер этажа (этажей): 1
Технический план здания План этажа		
		
Масштаб 1:100		
		
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b> <b>ХАРНА С.Н.</b> инициалы, фамилия		
Полное наименование должности		




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости внесены следующие сведения:  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

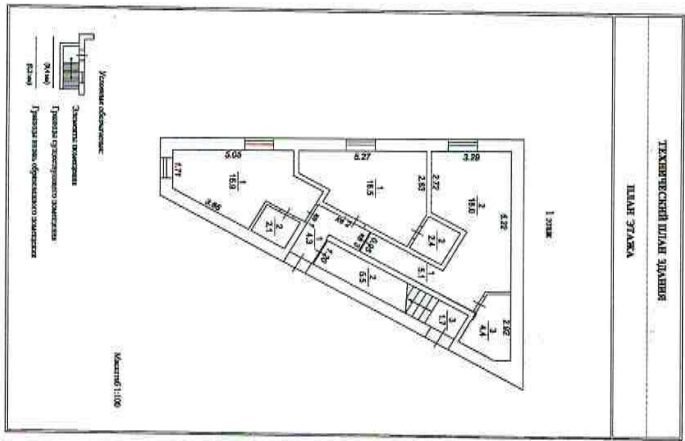
Раздел 1 Лист 1

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 : 1	Всего листов выписки: 2
31.03.2022г.		
Кадастровый номер:	70:21:0100062:1580	

Номер кадастрового квартала:	70:21:0100062	
Дата присвоения кадастрового номера:	31.03.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв. 3	
Площадь, м2:	27,5	
Назначение:	Жилые	
Наименование:	данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100062:1577	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Сайтов Равиль Хантимурович (председатель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Юровский Сергей Владимирович	
		
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b> <b>ХАРИНА С.Н.</b> индивидуаль, фамилия		
полное наименование должности		

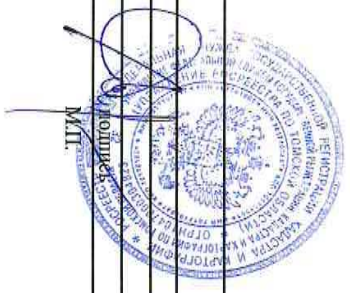
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 2
31.03.2022г.	Календарный номер: 70-21:0100062:1580	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
 РЕГИСТРАТОР ПРАВ  
 ХАРИНА С.Н.  
 Инициалы, фамилия**


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

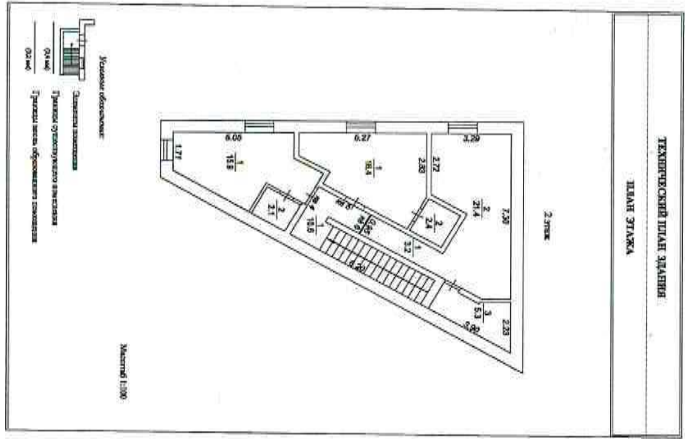
Раздел 1 Лист 1

Помещение		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 2
31.03.2022г.	Кадастровый номер:	70-21-0100062:1581

Номер кадастрового квартала:	70-21-0100062
Дата присвоения кадастрового номера:	31.03.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв. 4
Площадь, м2:	18
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70-21-0100062:1577
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесенности жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Объект отмечен:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Сайтов Равиль Ханримерович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Морозский Сергей Владимирович
	
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b> <b>ХАРША С.А.</b> инициалы, фамилия	
полное наименование должности	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 2
31.03.2022г.	Кадастровый номер: 70:21:0100062:1581	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1:100		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		



**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
 РЕГИСТРАТОР ПРАВ  
 ХАРИЖА С.Н.**  
 инициалы, фамилия


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

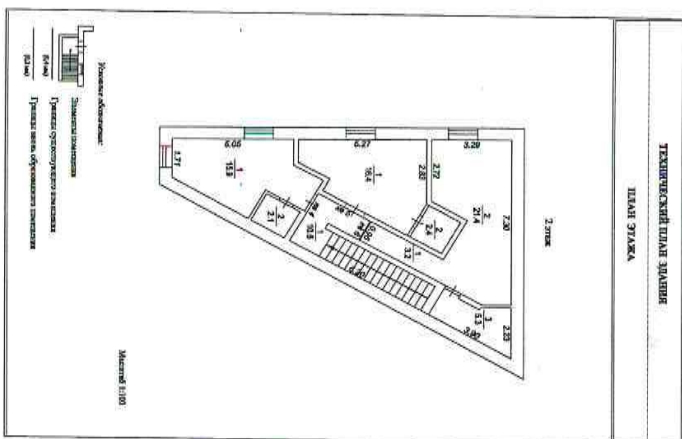
Раздел I Лист I

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
31.03.2022г.			
Кадастровый номер:	70:21:0100062:1582		

Номер кадастрового квартала:	70:21:0100062		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.03.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв. 5		
Площадь, м <sup>2</sup> :	18,8		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100062:1577		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилищным помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заключения сделки в разделе: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Сабитов Равиль Хантимерович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Юровский Сергей Владимирович		
			
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b> <b>ХАРНА С.Н.</b> Инципиалы, фамилия			
полное наименование должности			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
31.03.2022г.		Кадастровый номер: 70:21:0100062:1582	
		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1:100

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
-------------------------------	--	--	--




**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ**  
**ХАРИНА С.Н.**  
Инициалы, фамилия

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

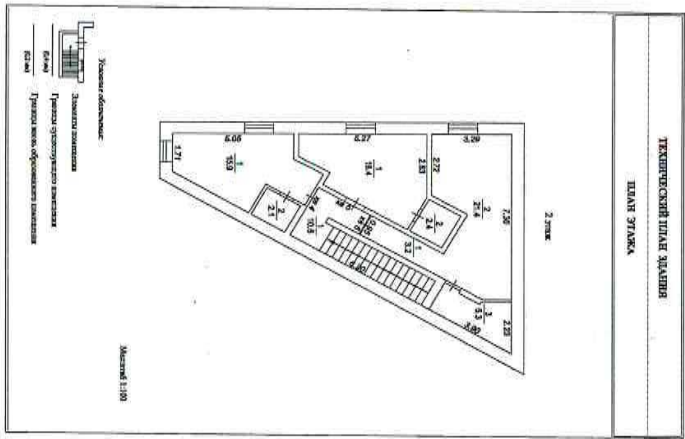
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
31.03.2022г.			
Кадастровый номер:	70:21:0100062:1583		

Номер кадастрового квартала:	70:21:0100062		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.03.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, 87а, кв. 6		
Площадь, м2:	29,9		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100062:1577		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для записи в Единый государственный реестр недвижимости: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Сайтов Равиль Хантимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Юрские Сергей Владимировича		
 <b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b> <b>ХАРИНА С.Л.</b> инициалы, фамилия			
полное наименование должности			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 2
31.03.2022г.	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 70:21:0100062:1583	Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1:100

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		
		
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ                  РЕГИСТРАТОР ПРАВ</b> ХАЧИА С.И. инициалы, фамилия		



# Приложение №2 Копии документов оценщика

Копии образовательных документов оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Флат (фамилия, имя, отчество)  
Дмитрию Евлемовичу  
 в том, что он(а) с 21 января 2009 по 03 февраля 2009  
 посылал(а) свою квалификацию в (на) БОУ БУО (наименование образовательной организации)  
Алтайский государственный техникум  
часкии университет ч.И.И.Хоззубова (наименование программы дополнительного профессионального образования)  
 по программе "Оценочная деятельность"  
 в объеме 104 час (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательная дисциплина	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговой комплексной экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку нет (наименование предприятия)

выполнил(а) нет (наименование работы)



г. Барнаул пол 2009

М106 Госнон. 1396.



Свидетельство является государственным документом  
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 445/2009



Ассоциация Саморегулируемая организация  
оценщиков «СОЮЗ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Флат Дмитрий Евгеньевич

является действительным членом  
Ассоциации Саморегулируемой организации  
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0914

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор  
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027124-1

« 03 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Флату Дмитрию Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » августа 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., бл. ТЗ № 454.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС № 922/2031808770**  
**Страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «08 » ноября 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>Флат Дмитрий Евгеньевич</b> Адрес по месту регистрации: 656046 Алтайский край, Первомайский район, с. Санниково, ул. Молодежная, 34 Паспорт: серия 0117 №395427 Выдан Отдел УФМС России по Алтайскому краю и Республике Алтай в Индустриальном районе г. Барнаул 16.11.2017г.
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 14.11.2021г. по 24 часа 00 минут 13.11.2022г. с условием возмещения ущерба в пределах сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего договора, при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 14.11.2020года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>10 000 000,00</b> (Десять миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования № 922/2031808770 от 08.11.2021г.
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	Согласно договору страхования № 922/2031808770 от 08.11.2021г.
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно договору страхования № 922/2031808770 от 08.11.2021г.
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2031808770 от 08.11.2021г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Машутина Л.И.	Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

Страхователь:

САО «РЕСО-Гарантия»  
Филиал в г. Барнауле  
656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6а  
Тел. 8 (3852) 582-119

Директор 739600

О.В. Бусаева

М.П. .

(подпись)

Флат Дмитрий Евгеньевич

(подпись)

BLANK\_RESO\_POLIS\_0318

ООО «Титаник» - «Экспресс-2СРО», СПб, 2019 г., Зак. № 190089. Тираж: 500 000 экз.

**ПОЛИС**  
**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки № 922/2167432670**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «05» мая 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Наименование организации: <b>Общество с ограниченной ответственностью «Алтерра»</b> Юридический адрес: <b>656057, г.Барнаул, ул.Сухэ-Батора, 29-22</b> ОГРН 1062222037393 ИНН 2222057210 E – mail alterra2006@mail.ru тел. 8-905-986-74-05 р/с 40702810323150001296 банк ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 045004774
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>08.05.2022</b> г. по 24 часа 00 минут <b>07.05.2023</b> г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>08.05.2022</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>5.000.000 (Пять миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>5.300 (Пять тысяч триста) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2167432670 от «05» мая 2022 г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> <b>Иванова Ирина Вячеславовна</b>	Код 47325027

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



ООО «Телеграф» «Барнаул» ОГРН 1027700042413 ИНН 7710045520