



Оцениваем быстро –ценим каждого!

ОТЧЕТ 442/3-2022

об оценке стоимости объекта недвижимости

Заказчик:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Наименование объекта оценки:	1. Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200. 2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.
Адрес объекта оценки:	Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, д. 7
Дата оценки:	13 апреля 2022 года
Дата осмотра:	11 апреля 2022 года
Дата составления отчета:	13 апреля 2022 года
Исполнитель:	ООО ЦО «СКОРИНГ»

НОВОСИБИРСК 2022

Уважаемый Алексей Витальевич!

В соответствии с договором на проведение оценки № 442-2022 от 07 апреля 2022 года, Исполнитель, ООО ЦО «СКО-РИНГ», в лице Оценщика, подписавшего настоящий Отчет, произвел оценку рыночной стоимости объектов оценки:

1. Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.

2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений. Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, а также исследования, расчеты, выводы и заключения Вы найдете в соответствующих частях отчета. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Результаты проведенного анализа и расчетов, основанных на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, составляет, округленно до рублей:**

28 032 000 (Двадцать восемь миллионов тридцать две тысячи) рублей с НДС

23 932 (Двадцать три миллиона девятьсот тридцать две тысячи) рублей без НДС

Ликвидационная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, составляет, округленно до рублей, без НДС:

17 948 875 (Семнадцать миллионов девятьсот сорок восемь тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
1	Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.	24 601 000	20 501 000	15 375 625
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.	3 431 000 (без НДС)	3 431 000	2 573 250

**Рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки №1 включает в себя стоимость инженерных систем и оборудования, которые учитываются в составе помещений, эксплуатируются на объекте: система отопления (включая разводку труб и радиаторы отопления), системы водоснабжения, системы водоотведения, системы электроснабжения и освещения, наружные сети водопровода, система сигнализации (пожарной, тревожной и т.д.), система учета электроэнергии, системы вентиляции (вытяжной, приточно-вытяжной и т.д.), оборудование водомерных узлов, система кондиционирования, система видеонаблюдения, системы доступа и контроля, системы пожаротушения, ворота, заборы, шлагбаумы.*

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 года № 327, Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721, стандартов СРО ООО.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности. Настоящий отчет предназначен исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

ООО Центр оценки «СКОРИНГ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке рыночной стоимости объектов оценки.

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

г. Новосибирск, ул. Советская, д. 52/2, этаж 2, офис 204. Тел.: (383) 239-14-09.

Е-mail: skorco@mail.ru.

Сайт: www.skorco.ru.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.....	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки	7
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе	7
1.4.1. Сведения об Оценщике.....	7
1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	8
1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
1.6. Заявление о соответствии	9
1.7. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	10
1.8. Применяемые стандарты оценки.....	10
1.9. Применяемые в Отчете понятия и определения	10
1.10. Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание работ, использованных для проведения оценки	11
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	12
2.1.1. Перечень документов, полученных от Заказчика (копии):	12
2.1.2. Перечень документов, полученных из других источников	12
2.1.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	12
2.2. Краткая характеристика г. Томска Томской области	16
2.3. Анализ наиболее эффективного использования объектов капитального строительства	17
2.4. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка	17
2.5. Анализ ликвидности объектов оценки	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	18
3.2. Анализ социально-экономической обстановки в регионе расположения объектов оценки	24
Деловая активность строительных организаций.	28
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	31
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены объекты оценки	32
3.4.1. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами коммерческой недвижимости Томской области 32	32
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом(ами) недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесены оцениваемый объект (п. 11 ФСО №7)	36
3.6. Анализ внешних и ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение объем продаж и цены сопоставимых объектов	47
3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки.....	64
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	65
4.1. Обоснование выбора и описание процесса оценки в части применения/не применения методов сравнительного подхода.....	65
4.2. Обоснование выбора и описание оценки в части применения/не применения методов доходного подхода.....	66
4.3. Обоснование выбора и описание оценки в части применения/не применения методов затратного подхода	67
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ..	69
5.1. Расчет стоимости объектов оценки в части применения методов сравнительного подхода	69
5.2. Расчет стоимости объекта оценки в части применения методов доходного подхода	84
5.2.1. Расчет величины арендной ставки	84
5.2.2. Определение величины недозагрузки площадей.....	91
5.2.3. Определение эксплуатационных расходов и чистого эксплуатационного дохода	92
5.2.4. Определение рыночной ставки капитализации	93

5.2.5. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу	94
5.3. Согласование результатов расчетов, полученных в части применения различных подходов	94
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	97
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	100
7.1. Рыночная и ликвидационная стоимости	100
7.2. Заключение о рыночной и ликвидационной стоимостях объектов оценки	100
Приложение №1. Список использованных источников.....	102
Приложение №2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	103
Приложение №3. Фотоприложение	136
Приложение №4. Информация, представленная в открытых источниках	181
Приложение №6. Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе.....	195

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке:	Отчет № 442/3-2022, дата составления 13 апреля 2022 года	
Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки 442-2022 от 07.04.2022 г.	
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:	1. Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200. 2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.	
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность	
Правообладатель объектов оценки:	Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы	
Балансовая стоимость, руб.:	Объекты оценки №№ 1-2 принадлежат физическому лицу	
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	13 апреля 2022 года	
Дата составления отчета:	13 апреля 2022 года	
Дата осмотра (обследования) объектов оценки:	11 апреля 2022 года	
Срок проведения оценки:	с 11 апреля 2022 года по 13 апреля 2022 года	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<p>Результаты оценки предполагается использовать для ПАО "Сбербанк". В соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объектов оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Не допускается применение результатов оценки в других целях.</p> <p>Настоящий отчет целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика запрещается.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.</p> <p>Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости), может использоваться только Заказчиком, чье наименование указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.</p> <p>Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.</p> <p>Мнение Оценщика относительно стоимости действительно на дату оценки. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что данный объект, либо его составляющие будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.</p>	
Результаты оценки, полученные в части применения различных подходов к оценке:		
сравнительный подход:	28682453 (Двадцать восемь миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи четыреста пятьдесят три) рубля	
в том числе:	Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.	25 251 732
	Земельный участок. Категория земель: земли населенных	3 430 721

	пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.	
доходный подход:	26078775 (Двадцать шесть миллионов семьдесят восемь тысяч семьсот семьдесят пять) рублей	
в том числе:	Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.	22 648 054
	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.	3 430 721*
* - стоимость рассчитана в рамках сравнительного подхода		
затратный подход:	Не применялся	
Итоговая величина стоимости (с НДС):	28032000 (Двадцать восемь миллионов тридцать две тысячи) рублей	
в том числе:	Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.	24 601 000
	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.	3 431 000 (без НДС)
Итоговая величина стоимости (без НДС):	23 932 000 (Двадцать три миллиона девятьсот тридцать две тысячи) рублей	
в том числе:	Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.	20 501 000
	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.	3 431 000

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

Таблица 2. Задание на оценку

Тип объекта:	Недвижимое имущество
Объекты оценки:	1. Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200. 2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.
Местоположение объектов оценки:	Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, д. 7
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность
Правообладатель объектов оценки:	Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Ограничения и обременения, связанные с объектами оценки:	Ипотека
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	1. Здание нежилого назначения (гостиница, сауна) общей площадью 798,6 кв.м. 2. Земельный участок населенных пунктов общей площадью 493,7 кв.м. Полное описание объектов оценки приведено в разделе 2.1. настоящего Отчета
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	1. Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200. 2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки):	для ПАО "Сбербанк"
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей, определенных в данном разделе отчета
Вид стоимости:	Рыночная и ликвидационная стоимости В настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимостей без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	13 апреля 2022 года
Дата составления отчета:	13 апреля 2022 года
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	11 апреля 2022 года
Срок проведения оценки:	с 11 апреля 2022 года по 13 апреля 2022 года
Порядок и сроки предоставления информации:	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком 05.04.2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<p>Все исходные данные по объектам оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Настоящий отчет действителен лишь для целей, указанных в Задании на оценку. Результаты оценки и Отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях, а также воспроизводиться и распространяться в любой форме без согласия между Заказчиком и Исполнителем.</p> <p>Передаваемый Заказчику Отчет, так же, как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</p> <p>В соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя настоящий отчет лишь как консультационную услугу.</p> <p>Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на объекты оценки.</p> <p>Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводится.</p> <p>Оценщик не проводил специальных исследований Объектов оценки в отношении их прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</p> <p>Производился только внешний визуальный осмотр объектов оценки.</p>
Особенности осмотра объекта	Осмотр объектов оценки произвел помощник оценщика
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Эксперты	Отсутствуют

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма:	Публичное акционерное общество
Полное наименование:	Публичное акционерное общество Сбербанк Сибирский банк ПАО Сбербанк
Сокращенное наименование:	ПАО Сбербанк Сибирский банк ПАО Сбербанк
ИНН/КПП:	7707083893 / 773601001
ОГРН:	1027700132195
Дата присвоения ОГРН:	16 августа 2002 г.
Юридический адрес:	117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19
Почтовый адрес:	630007, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Серебренниковская д. 20

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

1.4.1. Сведения об Оценщике

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Фамилия, Имя, Отчество:	Зыкова Елена Сергеевна
Местонахождение оценщика:	630091, РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 52/2, этаж 2, офис 204. Тел.: (383) 209-24-57, 239-14-09. Эл.почта: skorco@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Действительный член Ассоциации «Русское Общество Оценщиков». Включена в реестр членов СРО «РОО» 09.12.2011 г. Регистрационный номер № 007738. Свидетельство № 0002183 от 22.07.2020 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости»	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №031636-2 от 15.11.2021 г., выданный на основании решения ФБУ «ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров» от 15.11.2021 г. №226; срок действия до 15.11.2024 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего профессиональные знания в области оценочной деятельности:	Диплом Сибирской Академии Государственной Службы (РАНХиГС), по специальности «Финансы и кредит», специализации «Оценка собственности», диплом №ВСГ 5352698 от 24.06.2010г., регистрационный номер 112/2-Э от 30.06.2010г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис Страхового акционерного общества «ВСК» № 21210B400F018 выдан 27.07.2021 г. Срок действия с 29.07.2021 г. по 28.07.2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	11 лет
Привлекаемые к проведению оценки специалисты:	Ложкина Мария Сергеевна. Должность: помощник оценщика. Степень привлечения к подготовке отчета: сбор документов, необходимых для составления отчета об оценке, и передача их оценщику, проведение визуального осмотра и фотосъемка объекта оценки. Сведения об образовании: среднее профессиональное образование (Диплом МПС "Томский техникум железнодорожного транспорта", квалификация "бухгалтер" по специальности "Экономика, бухгалтерский учет и контроль", диплом СБ 1295050 от 15.06.2000 г., регистрационный номер 23605).

1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 5. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Центр оценки «СКОРИНГ»
Сокращенное наименование:	ООО ЦО «СКОРИНГ»
ИНН/КПП:	5451112299/540601001
ОГРН:	1105470000118
Дата присвоения ОГРН:	21.05.2010
Юридический адрес:	630091, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 52/2, офис 204
Информация о страховании дополнительной ответственности:	Страховой полис Страхового акционерного общества «ВСК» № 22210B400U009 выдан 31.03.2022 г. Срок действия с 04.04.2022 г. по 03.04.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Директор:	Зыкова Елена Сергеевна

1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

• Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Оценщик не берет на себя ответственность за содержание представленных Заказчиком документов.

• Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

• От оценщика не требовалось, и он не проверял описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.

• Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производился расчет.

• Объекты оценки рассматривались с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете. Расчет рыночной стоимости объектов оценки производился без учета существующих на дату оценки ограничений прав и обременений объектов недвижимости.

• Планы, схемы, чертежи и иные иллюстрированные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объектах оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций и механизмов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценка не учитывала присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления.

- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объектов оценки. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами оценки.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет объектами оценки, исходя из своих наилучших интересов.

- Оценщик использовал в расчетах цены предложения рынка продажи, соответствующего объектам оценки. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

- Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Расчет стоимости объектов был произведен на основании документов, представленных Заказчиком и внешней информации полученной по мнению Оценщика из надежных источников. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

- Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика.

- Оценка производилась на основании внешнего визуального осмотра объектов оценки.

- В рамках настоящего Отчета оценка проводилась исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений.

- В настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. Итоговая величина рыночной стоимости приведена округленно до тысяч по правилам математического округления.

- С даты расчета рыночной стоимости объектов оценки и до даты составления отчета об оценке, информация о предложениях, используемых оценщиком в данном документе, не изменилась.

- С даты осмотра объектов оценки и до даты составления отчета об оценке, Оценщик допускает, что с объектами оценки не произошло никаких изменений, которые могли бы повлиять на изменение результата итоговой рыночной стоимости.

- Все расчеты произведены в рублях. Расчеты в рамках данного отчета были проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel и могут отличаться при пересчете на других вычислительных машинах в связи с различной разрядностью. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения итоговых показателей. Итоговые показатели по каждому подходу получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений результаты могут незначительно отличаться с округленными данными, указанными в Отчете.

- Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ должник, признанный банкротом, освобожден от уплаты НДС с реализации своего имущества и (или) имущественных прав, в связи с чем, в рамках настоящего Отчета расчет стоимости объектов оценки производился без НДС.

- Итоговая величина рыночной стоимости приведена округленно, до тысяч, по правилам математического округления.

- Показатели общей валовой коррекции превышают рекомендуемое предельное значение – 30% касательно аналогов. По мнению оценщика, в данном случае, данное превышение допустимо по следующим причинам: в открытом доступе отсутствует достаточное количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки по местоположению, материалу стен, коммуникациям, отделке внутренних помещений, площади, этажу расположения объектов, наличию отдельного входа, типу помещений и др., представленных к продаже в апреле 2022 года. Данные факторы, по мнению оценщика, являются ключевыми при формировании стоимости объекта. Использование аналогов, представленных к продаже в более поздний период противоречит п. 8 ФСО №1. Вывод: сочетание различных характеристик оцениваемых объектов вызывает необходимость внесения нескольких корректировок общей суммой по модулю более 30%, таким образом корректный расчет стоимости объекта оценки возможен только с применением крупных поправок. Внесение корректировок общей суммой до 30% в данном случае возможно только при отказе от рассмотрения некоторых ценообразующих факторов или внесении корректировок, размер которых не соответствует рыночным реалиям. И то и другое приведет к искажению рыночной стоимости объекта оценки.

- Рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки №1 включает в себя стоимость инженерных систем и оборудования, которые учитываются в составе помещений, эксплуатируются на объекте: система отопления (включая разводку труб и радиаторы отопления), системы водоснабжения, системы водоотведения, системы электроснабжения и освещения, наружные сети водопровода, система сигнализации (пожарной, тревожной и т.д.), система учета электроэнергии, системы вентиляции (вытяжной, приточно-вытяжной и т.д.), оборудование водомерных узлов, система кондиционирования, система видеонаблюдения, системы доступа и контроля, системы пожаротушения, ворота, заборы, шлагбаумы.

1.6. Заявление о соответствии

Результаты, содержащиеся в настоящем отчете, получены согласно требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО №1-ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9, ФСО №12). Применение данных стандартов является обязательным в силу закона.

Поскольку специалист, осуществлявший оценку, является действительным членом СРО РОО, то при проведении оценки были использованы стандарты Русского общества оценщиков: Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29 декабря 2020 года, протокол № 29, обязательны к применению членами РОО.

1.7. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика. Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

1.8. Применяемые стандарты оценки

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки и обоснование их использования:

- Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20 мая 2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20 мая 2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 года № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721;
- Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29 декабря 2020 года, протокол № 29, обязательны к применению членами РОО.

При проведении оценки оценщиком были использованы следующие нормативные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО №9, ФСО №12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.9. Применяемые в Отчете понятия и определения

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Объекты оценки:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичных для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Затраты являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара, или услуги.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Принцип наиболее эффективного использования – тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта

Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен.

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

1.10. Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание работ, использованных для проведения оценки

Последовательность определения стоимости объектов оценки, содержание и объем работ приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Содержание работ, использованных для проведения оценки

Последовательность и наименование вида работ	Содержание работ
Консультирование заказчика, определение требований к информации, прием документов, оформление договора:	Консультирование заказчика о порядке и процессе выполнения работ, передача перечня документов, необходимых для проведения оценки, определение требований, сбор документов, оформление договора – проведено
Получение от Заказчика необходимых для проведения оценки документов:	Получение от Заказчика необходимых для оценки документов, проверка документов на достаточность данных и информации – проведено. Представленные Заказчиком документы отражены в разделе 2.1.1. настоящего Отчета
Осмотр объектов оценки:	Визуальный осмотр объектов оценки – проведено
Анализ представленной Заказчиком информации:	Анализ данных, представленных Заказчиком, на достаточность для проведения работ по оценке – проведено
Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки:	Ознакомление с общим состоянием рынка и анализ следующей информации: общеэкономические данные, для лучшего понимания ситуации с конкретным имуществом, исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на рыночную стоимость. Данные о спросе и предложении. Анализ рынка с целью установления рыночных тенденций, связей между спросом и предложением, другой специфической для рынка информации – проведено
Анализ наиболее эффективного использования:	Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества Оценщик рассматривает, как наиболее эффективное использование земельного участка как если бы он был свободным и наиболее эффективное его использование с улучшениями – проведено
Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходи-	Аналитический, расчетный раздел Отчета, в рамках которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полу-

Последовательность и наименование вида работ	Содержание работ
Мых расчетов:	ченной информации, разброс между подходами, проведение расчетов в рамках выбранных методов оценки, определение интервала стоимости, определенной в части применения каждого подхода оценки – проведено
Согласование полученных результатов, определение итоговой величины стоимости объектов оценки:	Согласование полученных в результате применения различных подходов к оценке результатов, расчет весовых коэффициентов, расчет итоговой величины стоимости – проведено
Экспертиза отчета:	Проверка Отчета в части правильности применения подходов и методов, выполнения расчетов – проведено
Оформление отчета с приложениями для передачи Заказчику:	Формирование и распечатка бумажного варианта Отчета – проведено
Архивирование отчета с приложениями:	Формирование архивного экземпляра Отчета об оценке – проведено

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются 1. Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.

2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.

2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

2.1.1. Перечень документов, полученных от Заказчика (копии):

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49378885 от 05.04.2022 г.
2. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49379253 от 05.04.2022 г.
3. Документы-основания.
4. Технический план здания от 30.09.2015 г.

2.1.2. Перечень документов, полученных из других источников

Сведения о местоположении объектов оценки были установлены на основании результатов осмотра и городского информационного справочника «2ГИС» (<https://2gis.ru>).

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

Данные	Источники получения данных
Данные об общей политической и социально-экономической обстановке в стране:	Официальный сайт Росстата: http://www.gks.ru/
Данные о социально-экономической обстановке в регионе расположения объекта оценки:	Официальный сайт Томскстата: https://tmsk.gks.ru/
Данные о ценах сделок и предложений с объектами из сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки:	Интернет-ресурсы: https://new-retail.ru/ , https://tomsk.restate.ru/ .
Данные о количественных и качественных характеристиках аналогов сравнения:	Интернет-порталы: https://www.tomsk.ru09.ru , https://www.avito.ru , https://tomsk.cian.ru , https://tomsk.etagi.com
Данные о применяемых при проведении оценки корректировках:	Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. 278 стр. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. 312 стр. Справочник оценщика недвижимости-2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. 450 стр.

	Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. 179 стр. Данные сайта https://statirelt.ru/ .
--	---

Характеристика объектов оценки с кратким описанием окружения представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 7. Описание объектов оценки

Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.				
№ п/п	Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)		Ссылка на источник информации
1	2	3		4
Описание конструктивных элементов объекта оценки				
1	Год постройки:	2010		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49378885 от 05.04.2022 г.
2	Этажность:	4, в том числе подземных 1		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49378885 от 05.04.2022 г.
3	Общая площадь здания, кв. м:	798,6		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49378885 от 05.04.2022 г.
4	Год капитального ремонта	Нет данных		Информация отсутствует
5	Нормативный возраст здания лет:	125		Информация сайта "https://statirelt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan"
6	Физический износ здания, %:	9,60		Физический износ рассчитывается исходя из нормативного срока службы конструктивных используемых для строительства зданий. Ифиз= (Тэж/Тоэж)*100% , где Тэж-эффективный возраст здания, Тоэж-период общей экономической жизни (нормативный возраст)
Описание конструктивных элементов и их технического состояния				
	Конструктивный элемент	Материал	Состояние	
6	Фундаменты:	Ленточный	Обычное	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
7	Наружные и внутренние капитальные стены:	Кирпичный	Обычное	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
8	Перекрытия:	Железобетонные плиты	Обычное	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
9	Кровля:	Металлопрофиль	Обычное	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
10	Внешняя отделка:	Отделка плиткой	Обычное	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
Инженерное оборудование и его техническое состояние				
11	Водопровод:	От центральной сети	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
12	Электроснабжение:	Центральное	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
13	Канализация:	Центральная	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
14	Горячее водоснабжение	Автономное (бойлер)	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
15	Отопление:	Автономное	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оцен-

		(газовое)		ки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
16	Газ	Центральное	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
17	Лифт	Нет	-	Внешний визуальный осмотр
18	Телефон	Есть	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
19	Вентиляция	Естественная, принудительная	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
Количественные и качественные характеристики объекта оценки				
20	Наименование:	Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49378885 от 05.04.2022 г.
21	Местоположение:	Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, д. 7		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49378885 от 05.04.2022 г.
22	Вид права:	Собственность		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49378885 от 05.04.2022 г.
23	Обременения, связанные с объектом оценки:	Ипотека		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49378885 от 05.04.2022 г.
24	Субъект права:	Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49378885 от 05.04.2022 г.
25	Функциональное назначение:	Здание (строение) нежилое		Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
26	Кадастровый (или условный) номер:	70:21:0100048:200		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49378885 от 05.04.2022 г.
27	Общая площадь, кв. м:	798,6		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49378885 от 05.04.2022 г.
28	Количество помещений, входящих в состав объекта:	В состав объекта оценки входит 74 помещения		Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
29	Этаж расположения:	Цокольный этаж, 1 этаж, 2 этаж, мансардный этаж		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49378885 от 05.04.2022 г.
30	Отделка помещений:	Отделка внутренних помещений выполнена простыми и хорошими материалами		Внешний визуальный осмотр
31	Качество отделки	Высококачественная внутренняя отделка		Внешний визуальный осмотр
32	Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект используется на дату оценки в качестве нежилого помещения (гостиница, сауна)		Внешний визуальный осмотр
33	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:	Не установлено		-
34	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта:	Объект оценки принадлежит на праве собственности физическому лицу		Выписка из ЕГРН от 11.11.2021 № 99/2021/429915592
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.				
1	Площадь земельного участка, кв. м.:	493,7		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49379253 от 05.04.2022 г.
2	Разрешенное использование:	Для эксплуатации нежилого здания (административное)		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49379253 от 05.04.2022 г.
3	Фактическое использование:	Для размещения здания гостиницы с сауной		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49379253 от 05.04.2022 г.
4	Категория земель:	Земли населенных пунктов		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49379253 от 05.04.2022 г.
5	Форма участка:	Многоугольная		Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49379253 от 05.04.2022 г.

6	Развитость инженерной инфраструктуры:	Развита. К земельному участку подведены все необходимые коммуникации: электроснабжение, водоснабжение	Внешний визуальный осмотр
7	Покрытие земельного участка:	Грунт, асфальтовое покрытие	Внешний визуальный осмотр
8	Рельеф участка:	Относительно ровный	Внешний визуальный осмотр
9	Кадастровая стоимость, руб.:	4 783 064,34	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49379253 от 05.04.2022 г.
10	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.:	9688,2	Расчетное значение: Строка 9 / Строка 1
11	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту недвижимости, существенно влияющие на его стоимость:	Нет	-
12	Наличие обременений:	Ипотека	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49379253 от 05.04.2022 г.
13	В отношении объекта недвижимости, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта:	Объект оценки принадлежит на праве собственности физическому лицу	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-49379253 от 05.04.2022 г.

Таблица 8. Описание местоположения объектов оценки

№ п/п	Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)	Ссылка на источник информации
1	2	3	4
1	Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, д. 7	Информация Интернет-ресурса «2ГИС»
2	Местоположение:	Объекты оценки находятся в центральной части города	
3	Транспортная доступность:	Подъезд к объектам оценки обеспечивается дорогами с твердым покрытием. До 500 м от объектов оценки расположена остановка общественного транспорта	

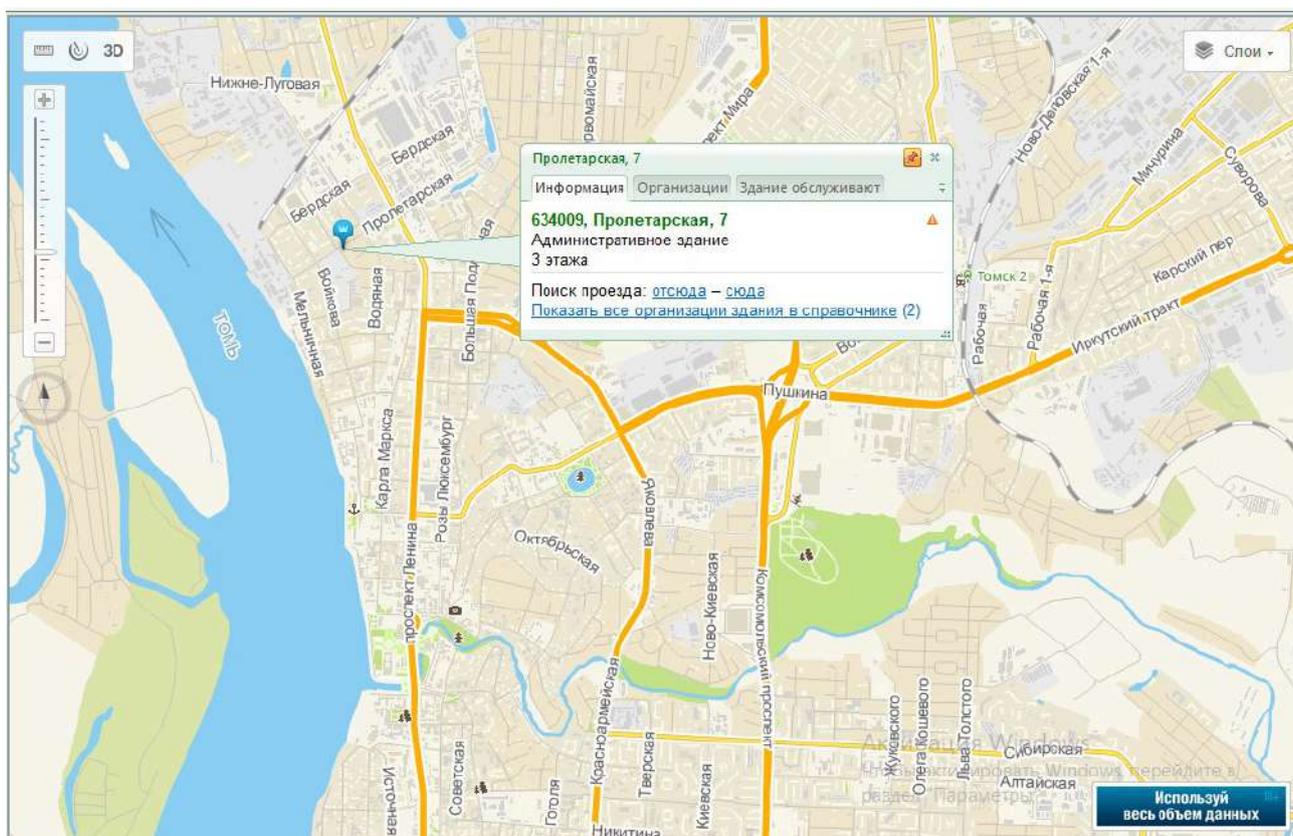


Рисунок 1. Местоположение объектов оценки в рамках города Томск¹

¹Информационный ресурс 2ГИС. Дата обращения: 13.04.2022 г.

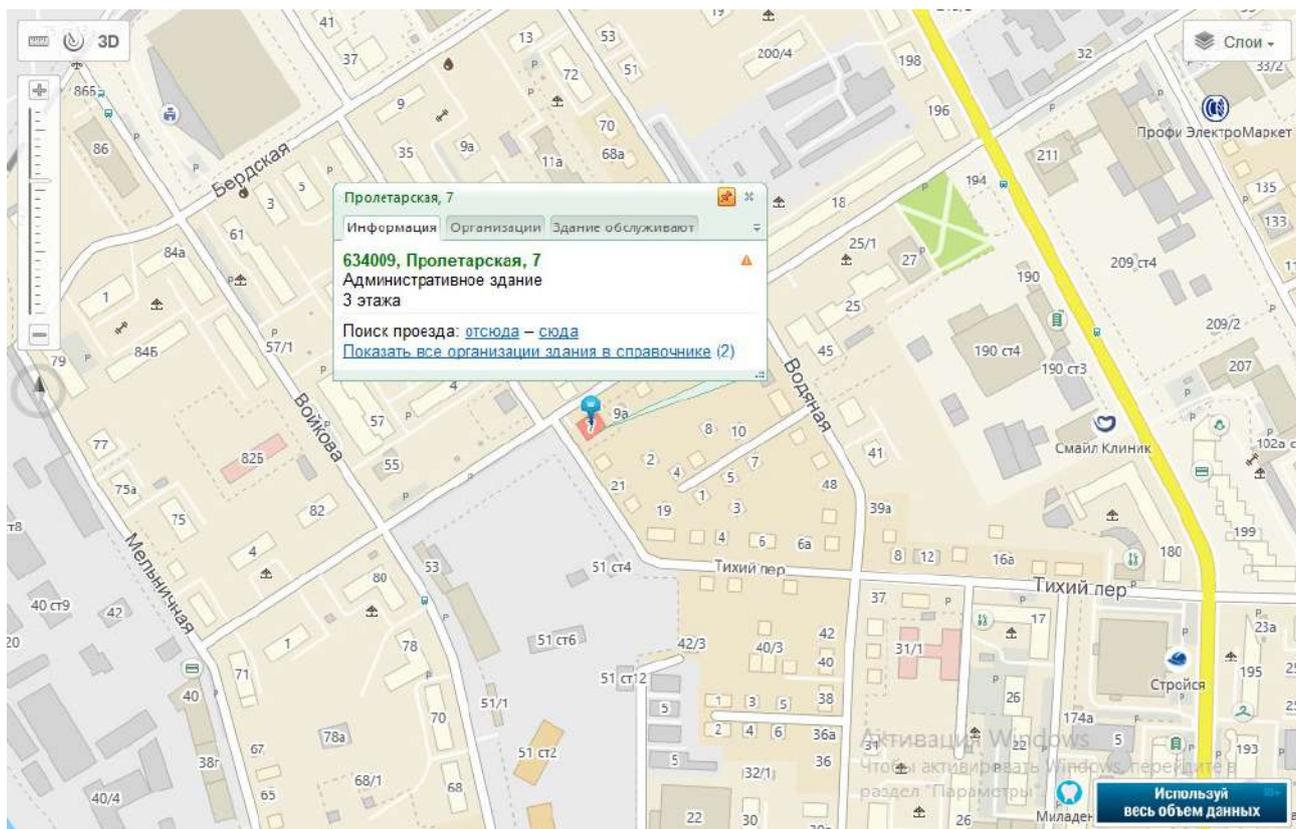


Рисунок 2. Местоположение объектов оценки в границах микрорайона

2.2. Краткая характеристика г. Томска Томской области²

Город Томск расположен на юго-востоке Западно-Сибирской равнины, на правом берегу р. Томь, в 60 км от её впадения в Обь, и на берегах р. Ушайка, в 3500 км от Москвы.

Площадь территории - 0,3 тыс. км².

Основан в 1604 г. как русская крепость на р. Томь под названием Томский острог. С 1629 г. - центр области, торгово-ремесленный центр Сибири.

Гидроним Томь исследователи 18 в. выводили из кетского томь, том "река"; современные авторы терминологическое значение этого слова отрицают и допускают образование том из кетского тума "тёмный, чёрный" или трактуют том как тюркско-монгольский "большой, главный".

Со строительством Сибирского тракта Томск приобрел важное значение в в транзитной торговле. Были развиты кожевенное и мыловаренное производства, кузнечное и столярное ремесла. Население Томска и окрестных деревень занималось извозом. С 1804 Томск - центр Томской губернии.

При строительстве транссибирской железнодорожной магистрали в Томск в 1896 была проложена железнодорожная ветка, построены ж. д. мастерские. Город начал быстро расти и приобрел роль крупного экономического и культурного центра Сибири.

В 1880 г. здесь основан первый в Азиатской части России университет, в 1896 г. - первое в Сибири высшее техническое учебное заведение - Технологический институт.

С 1944 г. - центр Томской области.

Томск - один из крупнейших промышленных и научных центров Западной Сибири.

Экономика:

Машиностроение и металлообработка: "Сибкабель", "Сибэлектромотор". Заводы: АО "РолТом" - подшипниковый, режущих инструментов, манометровый, электромеханический, радиотехнический и др.

Химическая промышленность: заводы: АО "Завод резиновой обуви", химический, химико-фармацевтический и др.

Деревообрабатывающая промышленность: карандашная, спичечная и мебельная фабрики.

Производство стройматериалов.

Пищевая промышленность: мясной, мельничный комбинаты, молочный и дрожжевой заводы, кондитерская фабрика и др.

Население 1078,3 тыс. человека (по данным переписи 2018 года). 72,4% проживает в городах, 27,6% – в сельской местности.

² Информация сайта «<https://www.tradm.ru/o-rayone/administrativno-territorialnaya-kharakteristika/detail.php?ID=441>». Дата обращения: 13.04.2022 г.

2.3. Анализ наиболее эффективного использования объектов капитального строительства

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объектов недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объектов.

Определения наиболее эффективного варианта использования объектов недвижимости в текущем состоянии базируется на четырех критериях.

Физические возможные варианты использования

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект недвижимости по своему функциональному назначению является нежилым зданием (гостиница, ресторан). Физическое состояние не накладывает ограничений на дальнейшее его использование в качестве нежилого здания (гостиница, ресторан).

Законодательно разрешенное использование

Согласно Выписке из ЕГРН объект оценки является нежилым объектом, что позволяет использовать его в качестве нежилого здания (административное).

Экономически целесообразные варианты использования

При анализе альтернативных вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из вариантов.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования объекта недвижимости выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на вложенные инвестиции.

Учитывая местоположение объекта, представленного к оценке, а также сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, наиболее востребованным в месте расположения объекта является использование по назначению.

Варианты использования, приносящие прибыль

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость, превышающую стоимость земельного участка.

Учитывая местоположение, объемно-планировочное и конструктивное решение здания, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является использование по назначению.

Вывод: Учитывая физические, законодательно разрешенные, экономически целесообразные и наиболее прибыльные варианты использования объектов недвижимости, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки №1 является использование в качестве нежилого здания (гостиница, ресторан).

Дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились на основании данного заключения.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Определения наиболее эффективного варианта использования объектов недвижимости в текущем состоянии базируется на четырех критериях.

Физические возможные варианты использования

Рельеф участков относительно ровный. Физические характеристики участков не накладывают ограничений на возможные варианты их застройки. Объекты недвижимости по своему функциональному назначению являются земельными участками с разрешенным использованием – для эксплуатации нежилого здания.

Законодательно разрешенное использование

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты. Земельные участки относятся к категории - *земли населенных пунктов*. Категория земли предопределяет разрешенное использование участков – *для эксплуатации нежилого здания*.

Экономически целесообразные варианты использования

При анализе альтернативных вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из вариантов.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования объектов недвижимости выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на вложенные инвестиции и продуктивность землепользования.

Учитывая местоположение объектов, категорию и разрешенное использование, а также сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, наиболее востребованным в месте расположения объектов является использование по назначению.

Варианты использования, приносящие прибыль

В качестве возможного использования земельных участков может быть принято такое их использование, при котором отдача от их эксплуатации превысит величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Учитывая местоположение, категорию и разрешенное использование, а также сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, наиболее востребованным в месте расположения объектов является использование по назначению.

Вывод: Учитывая физические, законодательно разрешенные, экономически целесообразные и наиболее прибыльные варианты использования объектов недвижимости, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки является использование по назначению.

Дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объектов оценки проводились на основании данного заключения.

2.5. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность – легкость реализации, продажи, превращения материальных и иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность объектов характеризуется тем, насколько быстро объекты можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, например, найти покупателя на небольшое торговое или офисное помещение можно гораздо быстрее, чем на производственный комплекс; если для продажи первого из них потребуется 2-3 месяца, то на поиски покупателя и продажу комплекса может потребоваться от 6 месяцев и более. В этом случае говорят, что ликвидность помещения выше, чем производственного комплекса.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Следует отметить, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие «ликвидности» с понятием «ликвидационной стоимости» – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Факторы, влияющие на ликвидность:

1. Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.

2. Состояние имущества. Как правило, старое и изношенное здание/помещение в меньшей степени ликвидно, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

3. Соответствие современным используемым технологиям. Объекты с конструктивным решением и внутренней планировкой, не соответствующей современным требованиям, отрицательно сказываются на ликвидности объекта.

4. Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее нежилое здание. Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, неактивно развит в г. Томске. Местоположение объекта оценки характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. Большая площадь объекта оценки снижает ликвидность имущества.

Таблица 9. Градация ликвидности в зависимости от срока экспозиции³

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Итоги проведенного анализа ликвидности объекта оценки

Таким образом, анализ объекта оценки по вышеуказанным факторам, позволяет сделать вывод о низкой ликвидности имущества, что соответствует сроку реализации около 7-18 месяцев, в условиях продажи объектов на открытом и конкурентном рынке. Потенциальными покупателями могут выступать участники данного сегмента рынка: коммерческие организации, частные лица.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Итоги социально-экономического развития Российской Федерации за январь-февраль 2022 года⁴

Позитивная динамика по сравнению с январем 2021 года наблюдалась во всех четырех секторах экономики, учитываемых при расчете индекса промышленного производства. Добывающие отрасли выросли на 9,1% к январю 2021 года, обрабатывающие производства – на 10,1%, энергетический сектор, тепло- и газоснабжение – на 2,0%, отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, – на 0,4%. В январе 2021 года рост объемов показали только энергетика и отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений.

Отрасли, показавшие в январе 2022 года значительный рост по сравнению с январем 2021 года:

- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – (+)60,9%
- предоставление сервисных услуг в добывающем секторе – (+)27,0%;

³Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – С. 271.

⁴Информация с сайта: <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/154712>, <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/154254>, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/30_25-02-2022.html. Дата обращения: 13.04.2022 г.

- производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (в том числе станкостроение, выпуск металлургического, горнодобывающего оборудования, сельскохозяйственной техники и т.п.), – (+)27,5%;
- производство продуктов питания – (+)5,0%, напитков – (+)16,9%;
- производство компьютеров, электронных и оптических изделий – (+)16,3%;
- ремонт машин и оборудования – (+)16,0%;
- производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – (+)15,7%;
- производство электрического оборудования – (+)13,8%;
- производство прочей неметаллической минеральной продукции (включая стройматериалы) – (+)13,2%;
- производство прочих транспортных средств (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – (+)9,7%;

Снижение объема выпуска продукции в январе 2022 года по сравнению с аналогичным периодом 2021 года наблюдалось в производстве табачных изделий – (-)5,1%

Рост промышленного производства в сравнении с периодом до начала пандемии COVID-19 составил 7,8% (январь 2022 года к январю 2019 года). Обрабатывающие производства увеличили объемы производства по сравнению с аналогичным периодом 2019 года на 14,0%, сырьевые отрасли – на 1,6%, энергетический сектор – на 3,2%, отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, – на 20,9%.

В обрабатывающих отраслях наибольший рост индекса к январю 2019 года показали:

- выпуск лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, – (+)90,4%;
- выпуск компьютеров, их комплектующих и периферии – (+)59,3%;
- производство машин и оборудования, не включенного в другие группировки (включая станкостроение, выпуск металлургического, горнодобывающего оборудования, сельскохозяйственной техники и т.п.), – (+)46,9%;
- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – (+)40,4%;
- ремонт и монтаж техники и оборудования – (+)25,2%;
- выпуск резиновых и пластмассовых изделий – (+)25,7%;
- производство прочих транспортных средств (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – (+)23,9%;
- производство мебели – (+)23,8%;
- производство текстильных изделий – (+)23,0%;
- выпуск электрического оборудования – (+)21,9%.

Рост индекса производства в сырьевом секторе на 1,6% (январь 2022 года к январю 2019 года) связан с увеличением объемов добычи металлических руд на 3,6% и активизацией работы компаний, предоставляющих сервисные услуги при добыче полезных ископаемых на 28,8%. Одновременно, по сравнению с январем 2019 года, на (-)1,1% снизились объемы нефте- и газодобычи, на (-)1,0% – угля, на (-)16,0% – прочих полезных ископаемых.

Данные о динамике промышленного производства в январе коррелируют с итогами исследования Росстата «Целовая активность организаций в январе 2022 года».

В частности, индекс предпринимательской активности в январе вырос в сырьевом секторе до (+)0,3% (в январе 2021 года составлял (-)2,7%, а в декабре 2021 года – (-)0,7%), а в обрабатывающих отраслях – до (+)2,0% (в январе 2021 года – (-)1,7%, а в декабре 2021 года – (-)3,3%).

В обрабатывающих отраслях почти в 2 раза снизилось число пессимистов и значительно вырос процент тех руководителей, кто ожидает роста производства в течение ближайших 3 месяцев (в декабре 2021 года доля оптимистов составляла 22%, доля пессимистов – 11%, в январе 2022 года доля оптимистов выросла до 29%, доля пессимистов сократилась до 6%). В сырьевых отраслях ситуация в январе 2022 года сохранилась на уровне декабря 2021 года.

По сравнению с декабрем 2021 года увеличилось число руководителей, ожидающих улучшения экономической ситуации в ближайшие 6 месяцев, – с 16% до 20% в добывающих отраслях и с 23% до 30% – в обрабатывающих. В целом же доля оптимистов превысила количество пессимистов на 16 п.п. в сырьевом секторе (в декабре 2021 года – преимущество оптимистов составляло 9 п.п.) и 24 п.п. в обрабатывающих производствах (в декабре 2021 года – 15 п.п.).

Средний уровень загрузки производственных мощностей в январе 2022 года по сравнению с декабрем 2021 года вырос на 2 п.п. в добывающих отраслях – с 57% до 59% и на 4 п.п. в обрабатывающих производствах – с 60% до 64%.

Таблица 10. Основные экономические и социальные показатели

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	130795,3 ¹⁾	104,7	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	22945,4 ²⁾	107,7	99,5
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ³⁾	98,0
1) Первая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Оценка.			

Таблица 11. Основные экономические и социальные показатели

	Февраль 2022 г.	В % к		Январь- февраль 2022 г.	Справочно	
		февралю 2021 г.	январю 2022 г.		февраль 2021 г. в % к	январь- февраль

				в % к январю- февралю 2021 г.	февралю 2020 г.	январю 2021 г.	2021 г. в % к январю- февралю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,7	98,7	107,1	98,0	101,4	98,3
Индекс промышленного производства		106,3	97,0	107,5	96,3	99,1	97,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	249,5	101,1	111,3	101,0	100,1	110,9	100,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,0	183,5	96,6	182,5	110,5	95,5	112,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	439,3	101,0	90,0	104,5	99,4	96,0	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	200,6	102,4	89,2	104,4	99,1	92,4	100,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3245,4	105,9	99,9	104,7	98,8	97,6	99,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	975,6	110,1	98,3	112,4	91,8	102,6	90,2
Индекс потребительских цен		109,2	101,2	108,9	105,7	100,8	105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		123,5	103,9	123,3	110,8	103,5	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,1	72,4	93,2	74,4	123,9	98,3	124,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	30,8	96,8	29,2	в 3,0р.	87,7	в 3,3р.
	Январь 2022 г.	В % к		Справочно			
		январю 2021 г.	декабрю 2021 г.	январь 2021 г. в % к			
				январю 2020 г.	декабрю 2020 г.		
Среднемесячная начисленная заработная плата работни- ков организаций:							
номинальная, рублей	55717	110,8	71,2	105,3	71,6		
реальная		101,9	70,5	100,1	71,1		

**Рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий да-
те оценки.⁵**

Обзор рынка коммерческой недвижимости По данным международной консалтинговой компании CBRE суммарные инвестиции в недвижимость в России за 2021 год выросли на 37% — с 287 до 395 млрд рублей. Но основной прирост дали площадки под жильё. А инвестиции в коммерческую недвижимость снизились на 6%.



Объем инвестиций в недвижимость России, млрд рублей. Источник: CBRE.

Прошлый год оказался удачным для складской недвижимости. В неё инвестировали на 24% больше, чем год назад. А провальным 2021 год стал для торговой недвижимости. Ещё в 2019 году на неё приходилось 30% всех инвестиций, в ушедшем — только 5%. Инвесторы предпочитали вкладывать деньги в готовые объекты (70% инвестиций). Спрос на строящиеся сократился. Причина — в неопределённости на рынке, высоком риске заморозки стройки и несвоевременной сдачи объекта. Основные факторы, из-за которых сократились инвестиции в коммерческую недвижимость в 2021 году:

⁵ https://new-retail.ru/business/ekonomika/investitsii_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_v_rossii_na_kakie_pomeshcheniya_spros_i_chno_budet_s_rynko2154/.
Дата обращения: 13.04.2022 г.

1. Пандемия и связанные с ней меры. Система QR-кодов, удалённая работа сотрудников, ограниченное число туристов привело к тому, что упал спрос на офисные и торговые помещения.

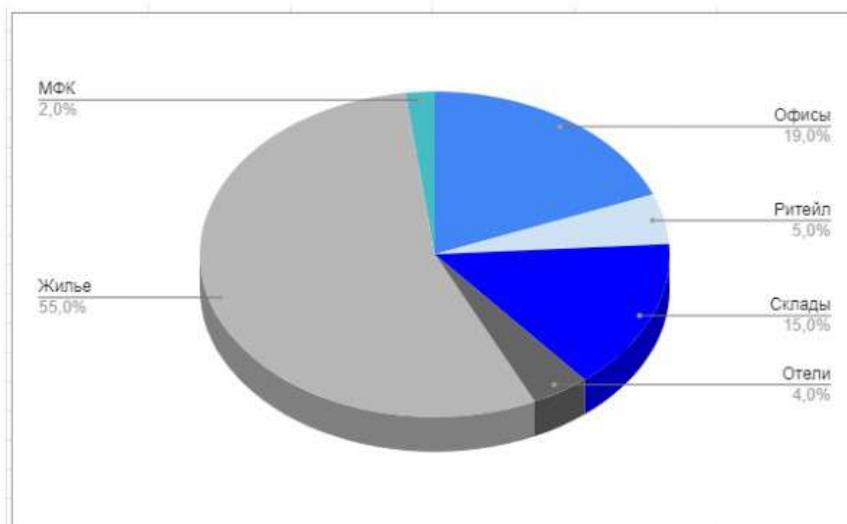
2. Низкий трафик в торговых центрах затормозил развитие рынка торговой недвижимости и заставил девелоперов пересмотреть форматы помещений.

3. Высокая инфляция увеличила стоимость строительства и кредитов для бизнеса. Это снизило спрос на коммерческую недвижимость со стороны новых инвесторов.

4. Низкие объёмы строительства не смогли удовлетворить высокий спрос на некоторые категории объектов и ограничили инвестиции в них.

Как изменился спрос на разные категории недвижимости.

Коммерческая недвижимость объединяет разные объекты: офисные, складские, торговые, производственные, инфраструктурные, гостиничные, социальные. 75% всех инвестиций в коммерческую недвижимость в 2021 году пришлось на первые три категории.



Распределение объёма инвестиций по категориям недвижимости. Источник: CBRE.

Складская недвижимость.

Лидером среди коммерческой недвижимости в 2021 году стала складская. Спрос на неё вырос почти в полтора раза и опережает предложение. Как отмечают аналитики CBRE, на рынок пришли игроки из других сегментов недвижимости.

В дефиците готовые склады площадью свыше 10 тысяч м². Дело в том, что крупные складские блоки заняты арендаторами с долгосрочными контрактами, а новые объекты арендуются по предварительным договорам. Доля свободных площадей достигла минимального значения за последние 10 лет — менее 1%.

Дефицит площадей в ближайшее время сохранится. Девелоперы не справляются с нагрузкой по строительству и ведут списки ожидания для компаний, которые планируют свои проекты. Срок ожидания начала строительства — 3–5 месяцев.

В ответ на высокий спрос девелоперы наращивают темпы строительства, но насыщение рынка произойдет только через несколько лет, поэтому в 2022 не стоит ждать существенного роста вакансий.

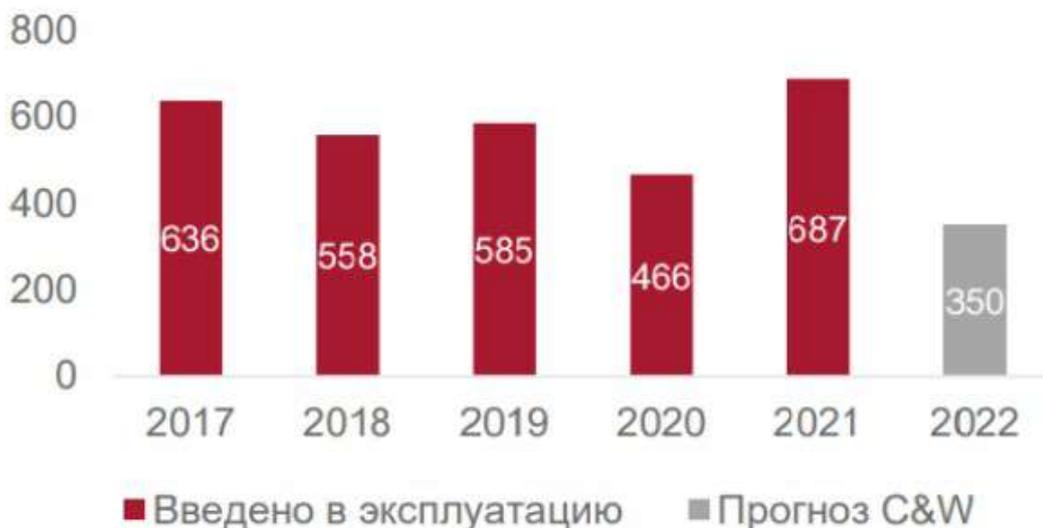
Основные драйверы роста — ритейл и онлайн-ритейл (более 50% от объёма сделок). Онлайн-торговля расширилась, оффлайн-магазины организовывали собственные службы доставки. В 2022 году спрос может расти, в основном за счёт продуктового ритейла и e-commerce.



Структура сделок по типу компании в 2021 году. Источник: CBRE.

Новой тенденцией прошедшего года стало строительство типа «built-to-suit» (bts), то есть под потребности конкретного клиента. Например, в Московском регионе таких объектов было 97%. Среди крупнейших — РНК Парк Домодедово для компании ВсеИнструменты.ру (94 тысячи м²) и РНК Парк Домодедово 2 для федерального ритейлера (111 тысяч м²). «Built-to-suit» — относительно новый для России подход. Раньше строили типовые склады, а затем искали арендаторов. Торговая недвижимость За 2021 год ввели в эксплуатацию рекордное количество торговых помещений — на 47% больше, чем в 2020. Но причина не в значительном росте торговли в стране. Девелоперы вводили в эксплуатацию объекты, которые начали строить ещё несколько лет назад, а в пандемию заморозили до улучшения ситуации. Когда стало понятно, что оживление торгового сегмента затягивается, объекты достраивали, чтобы избежать ещё больших потерь. Максимальный прирост показали регионы.

Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в 2022 году появится меньше торговых площадей, так как в последние два года девелоперы почти не запускали новые проекты.



Ежегодный ввод в эксплуатацию торговых площадей, тыс. м². Источник: Cushman & Wakefield

Новая тенденция. Девелоперы меняют концепцию торговых площадей: больше внимания уделяют зонам благоустройства, отдыха и развлечений, создают общественные пространства и спортивные зоны. Например, в 2021 году открылся ТРЦ «Флотилия» на северо-западе Москвы. В нём предусмотрено пространство для тренировок, соревнований, детских мероприятий.

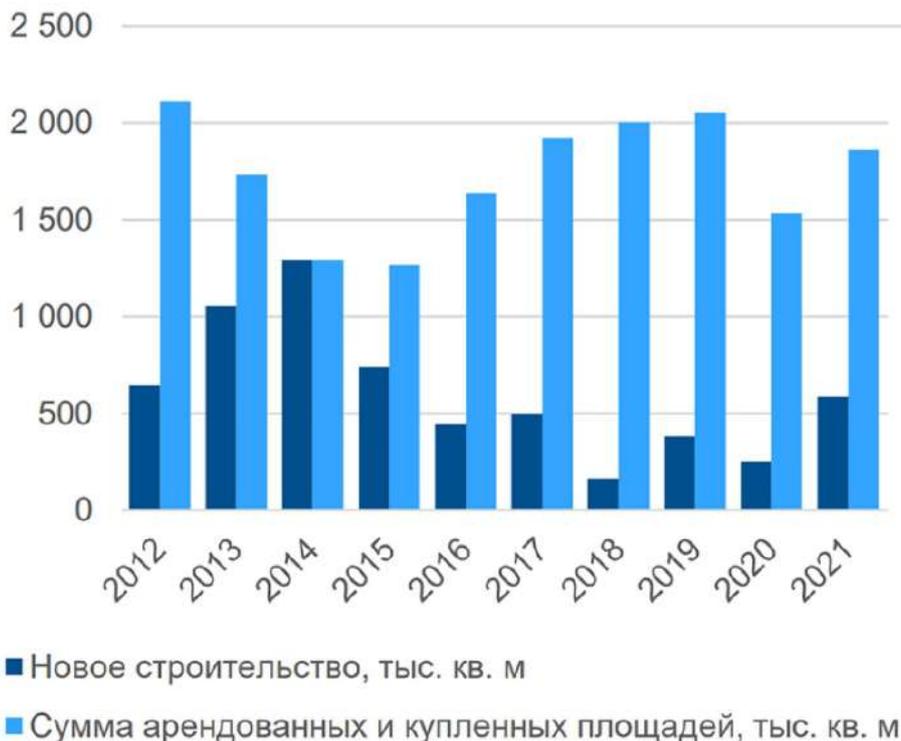
Часть торговых центров, построенных ещё в 2000-х годах, в ближайшее время реконструируют. Их концепция не соответствует современным тенденциям развития городов. Например, запланировали адаптацию под потребителя ТРК «Европолис Ростокино» и «FORT Отрадное» в Москве, ТЦ «Коллаж» в Пензе.

В 2021 году закрылся ТРЦ «Ролл Холл» в Москве, который работал с 2005 года. «Товарищество Рябовской мануфактуры» создаёт на его месте единое креативно-деловое пространство с офисными и торговыми помещениями.

В 2022 году в основном будут строить торговые объекты меньшей площади, которые ориентированы на стабильный уровень посещаемости. В них могут размещаться, например, фермерские лавки или пункты выдачи товаров из онлайн-магазинов. Продолжит развиваться фуд-ритейл в формате дискаунтеров, то есть магазины с товарами по ценам ниже среднерыночных и без дополнительных услуг. Их помещения располагаются в спальных районах, на выездах из населенных пунктов или на пересечении людских потоков в городе. Они тоже не требуют больших площадей. В 2022 году может расти спрос на помещения под супермаркеты в спальных районах, где люди проводят много времени. Спрос на товары в таких магазинах устойчив к любым кризисам.

Офисная недвижимость.

Спрос на офисные помещения в 2020–2021 годах не упал из-за коронавирусных ограничений. Свободных площадей стало меньше, несмотря на рост строительства. Арендаторы активно разбирали помещения в зданиях, построенных в прошлые годы.



Объёмы строительства и спрос на офисную недвижимость. Источник: Cushman & Wakefield

В 2021 году вырос спрос на офисные помещения средней площади — от 1000 до 5000 м². Бизнес выбирал более бюджетные варианты, так как часть сотрудников продолжала работать на удалёнке. Развивались новые форматы: гибкие офисные пространства, капсульные переговорные, коворкинги.

Число сделок с крупными офисными центрами снизилось почти в три раза из-за недостатка предложения. Большая их часть строилась в формате «built-to-suit», и это ограничивало интерес покупателей со стороны.



Новая тенденция.

Высоким спросом пользуются гибкие офисные пространства. Их отличия от традиционных офисов:

- краткосрочные договоры аренды, которые позволяют увеличивать и уменьшать площадь по необходимости;
- множество вариантов размещения сотрудников — открытые пространства, мини-офисы, этаж или здание целиком;
- отсутствие у арендаторов расходов на ремонт, мебель и оборудование — помещения сдаются в аренду полностью подготовленными;

- наличие обширной офисной инфраструктуры — переговорных, зон отдыха, комнат для занятий спортом, оргтехники.

Риски инвестиций в 2022 году. Ещё недавно эксперты ожидали роста инвестиций в коммерческую недвижимость в России, но теперь ситуация стала намного менее предсказуемой. На первый план вышли политическая и экономическая неопределённость. Правила игры меняются ежедневно, это снижает деловую активность. Одни инвесторы берут паузу, чтобы оценить риски и альтернативные варианты вложения капитала. Другие вкладывают его на эмоциях.

Рынок недвижимости более стабилен в кризис, чем фондовый, но и для него точных прогнозов сегодня не даёт ни один эксперт.

Весьма вероятно высокая инфляция в стране, которая обычно сдерживает развитие коммерческой недвижимости. Строительство дорожает, потребительский спрос сокращается.

Главными жертвами могут стать:

- торговые центры, у которых часть арендаторов приостановила работу в России;
- офисы, из которых уйдет часть иностранных компаний, что приведет к росту вакансии на рынке и давлению на арендные ставки.

Центробанк поднял ключевую ставку до 20%, чтобы сдержать рост цен и падение курса рубля. Но из-за этого дорожают кредиты, и бизнес сворачивает многие проекты. Кроме того, становятся привлекательными депозиты, ставки по которым резко выросли. Также вырастет доходность по облигациям. Это пошатнёт спрос инвесторов на недвижимость.

С другой стороны, такая высокая ключевая ставка не навсегда, очень скоро её могут сильно понизить. И падения спроса на недвижимость пока не наблюдается. Застройщики поднимают цены на неё — либо вовсе снимают с продажи, ожидая ещё большего подорожания.

Успешно вкладывать деньги в коммерческие объекты можно в любые времена, но в условиях неопределенности ошибиться намного проще, особенно неопытным инвесторам.

Помимо общих макроэкономических рисков, всегда есть риск неправильно выбрать объект. Многие инвесторы хотят получать доход от коммерческой недвижимости, но у них нет соответствующих знаний, понимания рынка, опыта и экспертизы. Кроме того, их пугает необходимость управлять объектом.

Таким людям подойдут платформы коллективных инвестиций, которые отслеживают все тенденции на рынке и изучают сотни предложений коммерческой недвижимости. Инвесторы просто покупают доли (акции) в выбранных объектах. После этого они регулярно получают дивиденды от арендного потока, за вычетом налогов и комиссии, пропорционально доле в объекте.

3.2. Анализ социально-экономической обстановки в регионе расположения объектов оценки

Итоги социально-экономического развития Томской области в январе-феврале 2022 года

Таблица 12. Основные экономические и социальные показатели по Томской области⁶

	Фактически		Январь- февраль 2022 в % к январю-февралю 2021 (в действующих ценах)	Индекс промышленного производства ¹⁾			Справочно январь - февраль 2021 в % к январю-февралю 2020
	февраль	январь - февраль		февраль 2022 в % к		январь - февраль 2022 в % к январю-февралю 2021	
				январю 2022	февралю 2021		
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности (В, С, D, E), млн. рублей:	50124.0	96840.8	141.3	98.0	108.9	104.7	90.6
Добыча полезных ископаемых	24349.8	46719.2	178.4	88.8	106.3	102.8	78.3
в том числе:							
добыча нефти и природного газа	22660.6	43826.9	178.8	85.8	102.7	100.5	81.5
добыча прочих полезных ископаемых	52.3	100.6	в 2.0 р.	190.7	92.1	84.3	86.5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1636.9	2791.7	171.9	141.9	176.1	154.0	41.4
Обрабатывающие производства	20528.4	39400.7	123.5	112.2	114.0	109.0	108.6
из них:							
производство пищевых продуктов	3464.1	6945.6	131.0	98.1	96.2	101.4	102.5
производство напитков	493.3	890.3	104.5	117.0	97.3	97.2	102.9

⁶Информация с сайта: <https://tmsk.gks.ru/storage/mediabank/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C.pdf>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

производство тек-стильных изделий	1.6	2.6	156.7	91.1	104.8	98.8	99.4
производство одежды	4.9	8.6	36.0	170.7	84.3	88.8	108.5
производство кожи и изделий из кожи	44.9	91.1	125.1	130.7	96.3	93.9	93.5

	Фактически		Январь- февраль 2022 в % к январю-февралю 2021(в действующих ценах)	Индекс промышленного производства ¹⁾			Справочно январь - февраль 2021 в % к январю - февралю 2020
	февраль	январь -февраль		февраль 2022 в % к		январь - февраль 2022 в % к январю-февралю 2021	
				январю 2022	февралю 2021		
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	2179.3	4343.8	135.5	115.7	116.6	103.1	122.1
производство бумаги бумажных изделий	8.6	17.4	91.9	136.5	111.9	95.3	133.5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	465.0	905.1	109.7	105.7	117.9	109.7	125.4
производство кокса и нефтепродуктов	3427.3	7026.8	117.2	80.9	90.1	94.8	119.7
производство химических веществ и химических продуктов	2884.3	5851.2	106.4	130.1	137.8	113.9	108.8
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	169.3	218.2	66.7	66.9	26.0	38.7	103.6
производство резиновых и пластмассовых изделий	730.6	1453.6	115.3	103.0	119.0	110.8	141.1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	532.1	1000.3	134.6	102.7	127.0	133.3	66.5
производство металлургическое	... 2)	... 2)	131.4	186.9	152.4	114.4	75.4
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	216.1	453.3	136.0	107.5	310.5	324.0	90.7

	Фактически		Январь- февраль 2022 в % к январю-февралю 2021(в действующих ценах)	Индекс промышленного производства ¹⁾			Справочно январь - февраль 2021 в % к январю - февралю 2020
	февраль	январь -февраль		февраль 2022 в % к		январь - февраль 2022 в % к январю-февралю 2021	
				январю 2022	февралю 2021		
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	757.3	1263.5	169.1	152.2	174.6	165.1	87.9
производство электрического оборудования	2657.5	4633.5	123.9	148.1	111.9	111.1	92.4
производство машины оборудования, не включенных в другие группировки	420.4	774.5	163.9	127.9	114.4	140.2	106.9
производство прочих транспортных средств и оборудования	57.7	115.4	в 5.3 р.	100.0	79.2	97.6	38.7

производство мебели	98.8	202.0	120.0	116.0	97.9	101.6	129.1
производство прочих готовых изделий	50.7	91.4	166.8	124.2	91.6	105.1	97.6
ремонт и монтаж машин и оборудования	... 2)	... 2)	147.8	104.9	121.2	123.1	96.2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4494.6	9213.2	99.5	90.3	96.6	93.9	111.5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	751.2	1507.7	126.5	99.1	117.4	122.4	88.3

	Февраль 2022	В % к		Январь - февраль 2022	В % к январю - февралю 2021	Справочно январь - февраль 2021 в % к январю - февралю 2020
		январю 2022	февралю 2021			
Производство основных продуктов сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий; по расчетным данным):						
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	12.5	97.7	105.0	25.2	103.7	107.5
молоко, тыс. тонн	10.2	99.0	98.1	20.4	97.6	100.5
яйца, млн. штук	10.3	94.5	124.1	21.2	114.6	108.8
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	3255.6	148.3	83.0	5445.8	84.8	81.1
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади	36517	в 3.2 р.	183.4	48617	152.9	138.6
в том числе:						
индивидуальное жилищное строительство	36517	в 3.2 р.	183.4	48617	152.9	145.5
Оборот розничной торговли, млн. рублей	18085.0	100.7	117.4	35895.3	116.5	95.6
в том числе:						
пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия	8926.2	102.5	119.1	17552.0	117.8	95.0
непродовольственные товары	9158.8	98.9	115.7	18343.3	115.4	96.2
Оборот общественного питания, млн. рублей	571.3	98.2	110.5	1151.6	112.2	62.4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	5008.3	103.1	104.5	9866.1	109.2	89.0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	33670.3	104.1	127.5	65848.4	128.0	105.1
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда по учитываемому кругу предприятий на конец месяца, тыс. рублей	4033	113.0	x	x	x	x
в том числе:						
просроченная задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней	-	-	x	x	x	x
Численность работников, перед которыми имеется задолженность по заработной плате на конец месяца, человек	83	86.5	x	x	x	x

	Февраль 2022	В % к		Январь - февраль 2022	В % к январю - февралю 2021	Справочно январь - февраль 2021 в % к январю - февралю 2020
		январю 2022	февралю 2021			
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	5418.73	101.5	120.5	х	103.7 ¹⁾	х
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для проведения межрегиональных сопоставлений, рублей	18183.55	100.7	109.3	х	101.7 ¹⁾	х
Индекс потребительских цен	х	100.8	108.6	102.0 ¹⁾	108.5	104.2
в том числе:						
продовольственные товары (включая алкогольные напитки)	х	100.9	111.9	102.7 ¹⁾	111.8	104.6
непродовольственные товары	х	100.8	108.1	101.7 ¹⁾	107.9	104.8
услуги	х	100.5	104.9	101.6 ¹⁾	104.8	103.0
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾	х	124.6	139.2	117.2 ¹⁾	128.2	110.6
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	х	100.5	115.8	101.9 ¹⁾	116.4	105.0
Индекс тарифов на грузовые перевозки	х	100.0	57.8	84.3 ¹⁾	57.8	90.6
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	х	99.7	116.6	96.8 ¹⁾	116.5	105.1
Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах службы занятости (на конец месяца) ³⁾ , человек	7837	96.7	28.5	х	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца) ³⁾ , человек	6177	97.1	23.8	х	х	х
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец месяца) ³⁾ , процентов	1.15	х	х	х	х	х

Строительная деятельность. В январе-феврале 2022 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 5445.8 млн. рублей, или 84.8% к соответствующему периоду предыдущего года.

Таблица 13. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»⁷⁾

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
		2021¹⁾	
Январь	1886.8	69.1	29.0
Февраль	3016.8	91.1	156.6
Март	3113.7	60.3	100.7
I квартал	8017.3	71.6	х
Апрель	4202.8	92.7	132.5
Май	3312.5	87.9	77.6
Июнь	5053.5	109.4	150.6
II квартал	12568.7	97.2	148.5

⁷⁾Информация с сайта: <https://tmsk.gks.ru/storage/mediabank/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C.pdf>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
I полугодие	20586.0	85.0	x
Июль	4375.2	60.6	82.5
Август	4777.9	56.7	104.6
Сентябрь	5819.1	81.2	118.8
III квартал	14972.2	65.4	107.7
9 месяцев	35558.2	76.1	x
Октябрь	6288.4	104.5	106.8
Ноябрь	6136.4	80.7	96.6
Декабрь	14219.9	170.4	227.7
IV квартал	26644.7	120.9	168.1
Год	62202.9	89.2	x
		2022²⁾	
Январь	2190.2	87.6	14.9
Февраль	3255.6	83.0	148.3
Январь - февраль	5445.8	84.8	x

1) Внутригодовая динамика за 2021 год скорректирована в соответствии с Регламентом оценки корректировок и публикации данных (вторая оценка) статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал, утвержденным приказом Росстата от 26.09.2016 г. №544.

2) Данные по месяцам являются предварительными (первая оценка) и будут скорректированы согласно Регламенту оценки корректировок и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал, утвержденному приказом Росстата от 26.09.2016 г.

№544 при формировании итогов за 2022 год.

Таблица 14. Динамика общего объема заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек; на конец месяца)⁸

	Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млн. рублей	Обеспеченность строительных организаций договорами и прочими заказами (контрактами), месяцев
2021		
Январь	2199.0	3.6
Февраль	2117.0	2.2
Март	2061.5	2.3
Апрель	1894.2	1.4
Май	1609.7	1.7
Июнь	1261.8	0.8
Июль	1084.2	0.8
Август	1059.6	0.7
Сентябрь	1598.0	0.9
Октябрь	1186.7	0.6
Ноябрь	1179.2	0.5
Декабрь	997.2	0.2
2022		
Январь	1863.8	2.7
Февраль	2083.2	2.0

Деловая активность строительных организаций.

В выборочном обследовании деловой активности строительных организаций, проведенном по состоянию на 10 февраля 2022 года, приняли участие 37 строительных организаций, различных по численности занятых и формам собственности, в том числе 27 субъектов малого предпринимательства.

Общую экономическую ситуацию в строительстве в I квартале 2022 года 3% руководителей оценили как «благоприятную», 84% - как «удовлетворительную», 12% - как «неудовлетворительную», тогда, как во втором квартале 2022 года благоприятную оценку ожидают 4% руководителей, неудовлетворительную 3%. По субъектам малого предпринимательства общую экономическую

⁸Информация с сайта: <https://tmsk.gks.ru/storage/mediabank/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C.pdf>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

ситуацию в строительстве в I квартале 2022 года 8% руководителей оценили как «благоприятную», 77% строительных организаций оценили как «удовлетворительную» и 15% «неудовлетворительную».

Индекс предпринимательского доверия, характеризующий предпринимательский климат в строительстве, в первом квартале 2022 года составил (-16%), это на 8% ниже уровня предпринимательского доверия в аналогичном периоде 2021 года. Средний уровень использования производственных мощностей строительных организаций в I квартале 2022 года составил 61%, при этом, 20% организаций имели уровень загрузки не более 30%, а 31% организаций - свыше 90%.

По малым предприятиям средний уровень использования производственных мощностей строительных организаций в I квартале 2022 года составил 49%.

Основными факторами, сдерживающими деятельность всех строительных организаций в первом квартале текущего года, стали: «высокая стоимость материалов, конструкций и изделий» (77%), «недостаток квалифицированных рабочих» (59%), «высокий уровень налогов» (41%), «недостаток финансирования» (36%),

«недостаток заказов на работы» (16%), «конкуренция со стороны других строительных фирм» (10%), «высокий процент коммерческого кредита» (9%), «неплатежеспособность заказчиков» (7%), «другое» (6%), «нехватка и изношенность строительных машин и механизмов» (3%) и «погодные условия» (2%).

Среди факторов, ограничивающих производственную деятельность по субъектам малого предпринимательства преобладают: «высокая стоимость материалов, конструкций и изделий» (61%), «высокий уровень налогов» (48%), «недостаток заказов на работы» (25%), «недостаток квалифицированных рабочих» (23%), «высокий процент коммерческого кредита» (19%), «недостаток финансирования» (15%), «нехватка и изношенность строительных машин и механизмов» (9%), «неплатежеспособность заказчиков» (7%), «конкуренция со стороны других строительных фирм» и

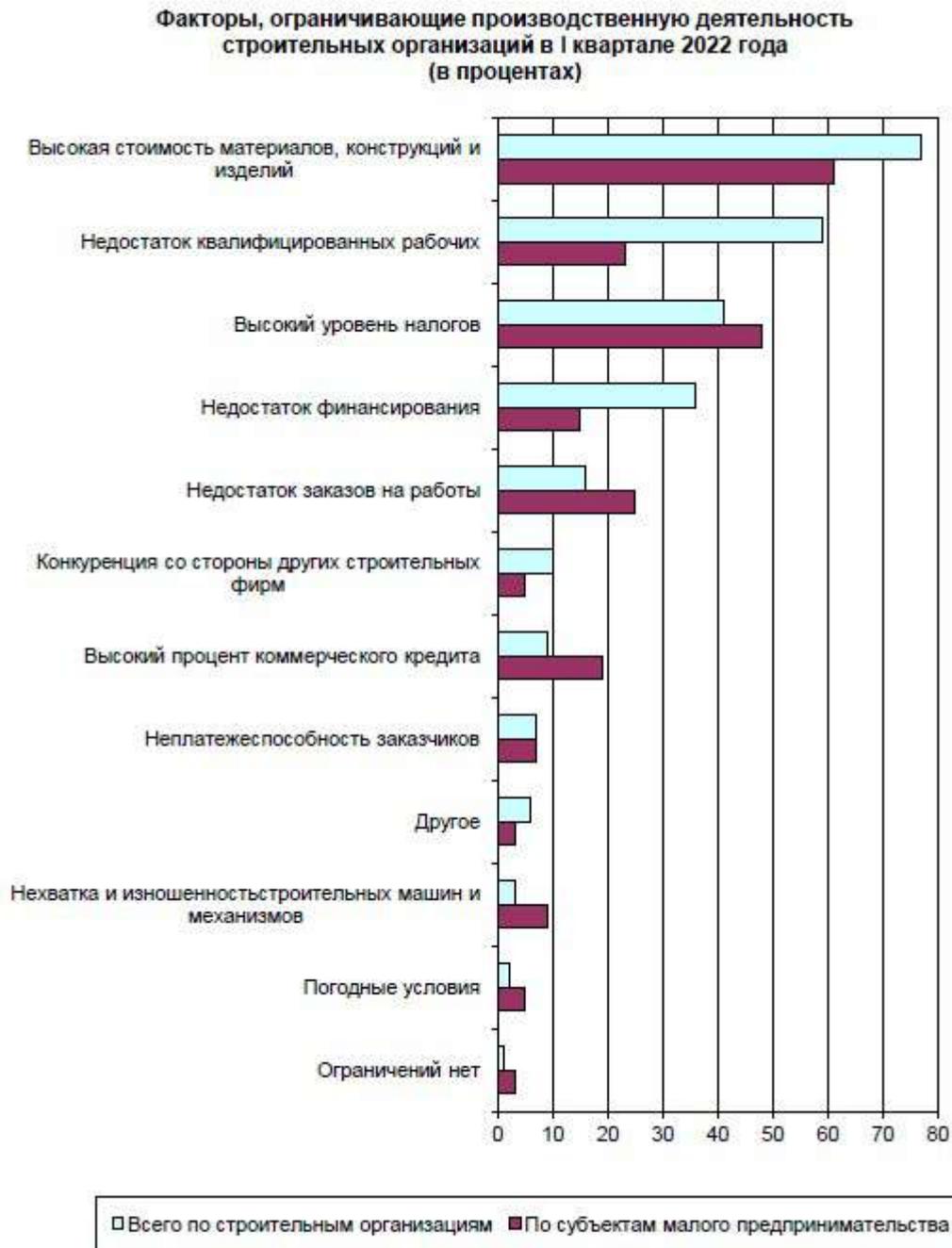
«погодные условия» (5%).

В I квартале 2022 года у 19% всех строительных организаций отсутствуют кредитные и заемные средства, в малом же бизнесе 25% предприятий не имеет кредитных и заемных средств.

Инвестиционную деятельность не осуществляли 36% всех строительных организаций, и только у 1% организаций отмечался рост инвестиций.

В малом же бизнесе в I квартале 2022 года 39% организаций не осуществляло инвестиционную деятельность, у 13% организаций отмечался спад инвестиций.

Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций в I квартале 2022 года
(в процентах):



Низкую обеспеченность заказами на 2 и 3 месяца имеют предприятия с численностью от 101 до 250 человек и от 51 до 100 человек соответственно

Высокую обеспеченность заказами на 4 и 12 месяцев имеют предприятия с численностью до 50 человек и предприятия с численностью свыше 250 человек.

Высокую обеспеченность финансированием на 12 месяцев имеют предприятия с численностью свыше 250 человек.

В I квартале 2022 года из всех обследуемых предприятий 39% организаций вели строительство жилых зданий и сооружений, среди субъектов малого предпринимательства - 22% предприятий.

Направление деятельности строительных организаций в I квартале распределилось следующим образом:

	в процентах к итогу	
	<i>Всего по строительным организациям</i>	<i>По субъектам малого предпринимательства</i>
Жилые здания	31	-
Нежилые здания	3	8
Сооружения	5	14
Капитальный ремонт зданий и сооружений	9	26
Текущий ремонт зданий и сооружений	3	10
Другое	42	23

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Сегмент рынка – это особым образом выделенная часть данного вида, группа элементов, имеющих определенные единые признаки (местоположение, площадь, назначение, наличие инженерной инфраструктуры, вид передаваемых прав).

Наиболее выгодный сегмент рынка характеризуется:

- 1) высоким уровнем текущих или ожидаемых продаж;
- 2) высокими темпами прироста продаж;
- 3) быстрым оборотом средств и приемлемой нормой прибыли.

Сегментирование рынка – один из важнейших процессов оценки. От правильности выбора сегмента рынка во многом зависит правильность проведения оценки в целом.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка коммерческой недвижимости.

Признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры объектов недвижимости, экономические показатели коммерческих организаций.

Сегментирование рынка по основным признакам представлено в таблице ниже.

Таблица 15. Сегментирование рынка по основным признакам объектов капитального строительства

Основные признаки	Сегменты рынка
Глобальное местоположение:	В черте города областного центра – г. Томска. В административных центрах районов Томской области В районах Томской области (кроме административных центров) В районах Томской области, вдоль федеральных трасс Объекты оценки №№ 1, 2 расположены в г.Томске
Локальное местоположение:	Для объектов, расположенных в черте города Томска, локальное местоположение определяется исходя из следующего: 1) Местоположение по административным районам города; 2) Локальное местоположение внутри района: центр, окраина, промышленная зона. Для участков, расположенных в административных центрах районов Томской области, локальное местоположение определяется исходя из окружения: близость к границе административных центров. Для объектов, расположенных в районах Томской области, локальное местоположение определяется исходя из следующего: 1) Удаленность от трассы; 2) Удаленность от административного центра района; 3) Наличие окружающей инфраструктуры (коммуникации, подъездные пути и т.д.). Для объектов, расположенных вдоль федеральных трасс, локальное местоположение определяется исходя из окружения: 1) Удаленность от административных центров; 2) Транспортный трафик. Объекты оценки №№ 1, 2 расположены в центральной части города
Класс: ⁹	Коммерческая недвижимость (применимо к объекту оценки №2) по назначению делится на: - высококлассные офисы (офисы классов А, В); - офисные объекты класса С и ниже; - торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них; - стрит-ритейл; - объекты свободного назначения; - недвижимость, предназначения для ведения определенного вида бизнеса: загородные отели,

⁹ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. С. 40-43.

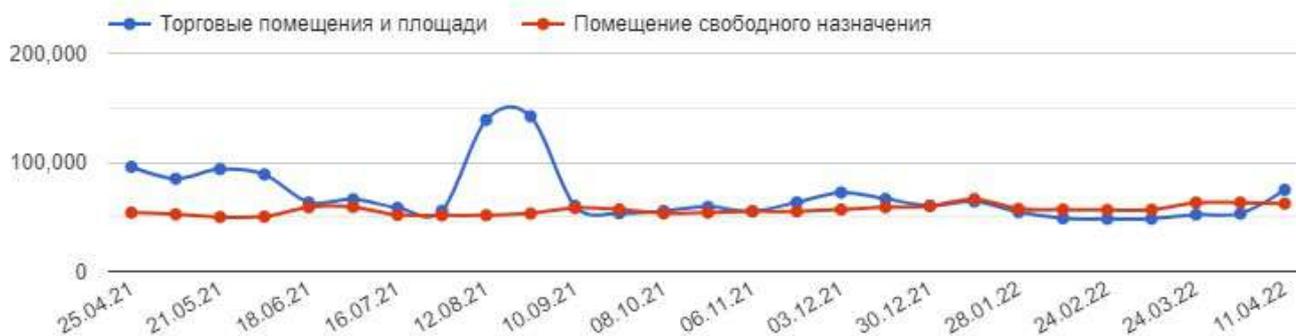
	специализированные спортивные объекты, культурно-развлекательные центры, объекты общественного питания, автоцентры). Объект оценки №1 – недвижимость, предназначения для ведения определенного вида бизнеса
Площадь:	- 0-300 кв.м. - 300-500 кв. м. - 500-1000 кв. м. - 1000-5000 кв. м. - 5000-10000 кв. м. - 10000-20000 кв. м. - более 20 000 кв. м. Объект оценки №1 относится к сегменту «300-500 кв. м.», а объект оценки №2 «500-1000 кв.м.»
Тип передаваемых прав:	- право собственности - право пользования и владения - право пользования В данном отчете оценке подлежит право собственности

3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены объекты оценки

3.4.1. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами коммерческой недвижимости Томской области¹⁰

Цена продажи коммерческой недвижимости в Томске. Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Томске и позволяют накладывать на неё данные других графиков. Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Рассчитываем по параметрам: Томск. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м2



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.04.2022)
Торговые помещения и площади (м ²)	74 818 руб.	- 21 033 руб. За м ²	5 882 470 ... 500 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	62 213 руб.	+ 8 329 руб. За м ²	800 000 ... 140 000 000 руб. за объект

Цена продажи коммерческой недвижимости в Томской области. Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Томской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

¹⁰Источник информации: « <https://tomsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>». Дата обращения: 13.04.2022 г.

Рассчитываем по параметрам: Томская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.04.2022)
Торговые помещения и площади (м ²)	59 756 руб.	- 9 054 руб. За м ²	150 000 ... 500 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	55 689 руб.	+ 8 213 руб. За м ²	800 000 ... 140 000 000 руб. за объект

Таблица 16. Динамика средних цен продажи на рынке Коммерческой недвижимости г.Томска¹¹

Даты	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
11.04.2022	74818	+29.08%	62213,2	-1.54%
29.03.2022	53058,9	+1.68%	63172,2	+0.06%
24.03.2022	52166,74	+7.42%	63137,04	+10.31%
10.03.2022	48294	+0.2%	56630,11	+0.48%
24.02.2022	48196	-1.06%	56359,47	-0.66%
11.02.2022	48707,28	-11.56%	56734,12	-1.05%
28.01.2022	54338,4	-17.93%	57328,2	-15.78%
14.01.2022	64081,71	+5.88%	66375,7	+9.85%
30.12.2021	60313,2	-10.24%	59838,1	+1.54%
19.12.2021	66488,38	-8.81%	58916,96	+3.78%
03.12.2021	72345,7	+12.46%	56691,5	+2.9%
19.11.2021	63330,6	+12.93%	55048	-0.15%
06.11.2021	55139,5	-7.35%	55130,7	+2.17%
22.10.2021	59190,57	+6.37%	53936,53	+1.36%
08.10.2021	55419,72	+3.71%	53205,14	-6.81%
26.09.2021	53362,4	-12.75%	56829,9	-2.55%
10.09.2021	60168,4	-136.34%	58276,6	+8.93%
28.08.2021	142200,6	+2.31%	53071	+2.81%
12.08.2021	138912,53	+59.99%	51579,6	+0.25%
31.07.2021	55578,1	-4.98%	51450,9	-0.76%
16.07.2021	58347,3	-13.45%	51840,6	-14.01%
02.07.2021	66197,4	+4.46%	59101,6	+0.43%
18.06.2021	63247,23	-40.57%	58844,83	+14.62%
04.06.2021	88907,23	-5.49%	50243,43	+0.68%
21.05.2021	93792,4	+9.41%	49903,18	-4.96%
09.05.2021	84964,9	-12.81%	52379,5	-2.87%
25.04.2021	95850,8		53884,4	

Таблица 17. Динамика средних цен продажи на рынке Коммерческой недвижимости Томской области¹²

Даты	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
11.04.2022	59756,4	+28.55%	55688,7	-0.99%
29.03.2022	42698,5	+0.98%	56239,2	-0%
24.03.2022	42281,15	+16.81%	56241,9	+6.39%

¹¹ Источник информации: « <https://tomsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>». Дата обращения: 13.04.2022 г.

¹² Источник информации: « <https://tomsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>». Дата обращения: 13.04.2022 г.

10.03.2022	35173,6	-3.47%	52646,1	+1.87%
24.02.2022	36395,3	-0.72%	51659,43	-0.53%
11.02.2022	36657,98	-12.02%	51933,83	-1.85%
28.01.2022	41063,2	-25.85%	52893,8	-13.39%
14.01.2022	51678,75	-3.16%	59978,1	+9.72%
30.12.2021	53311,9	-7.21%	54150,5	+1.91%
19.12.2021	57157,38	+2.88%	53118,45	+2.83%
03.12.2021	55509,9	+13.39%	51614,1	+3.41%
19.11.2021	48075,8	+12.51%	49854,9	+1.42%
06.11.2021	42063,58	-1.48%	49144,75	+0.8%
22.10.2021	42684,95	-10.61%	48752,9	+0.26%
08.10.2021	47213,6	+6.03%	48626,5	-5.1%
26.09.2021	44365,8	-21.23%	51107,2	-4%
10.09.2021	53783,4	-120.89%	53150,5	+9.14%
28.08.2021	118803	+0.91%	48289,9	+5.88%
12.08.2021	117717,88	+59.71%	45449,45	-1.11%
31.07.2021	47431,2	-4.29%	45955,05	-30.8%
16.07.2021	49466,5	-7.95%	60107,7	-3.12%
02.07.2021	53401	+5.5%	61982,18	-3.35%
18.06.2021	50463,13	-37.94%	64058,28	+12.12%
04.06.2021	69610,28	-5.49%	56294,58	+22.07%
21.05.2021	73432,3	+11.35%	43870,95	-4.99%
09.05.2021	65094,5	-5.71%	46058,1	-3.08%
25.04.2021	68810,4		47475,47	

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде коммерческой недвижимости в Томской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Расчитываем по параметрам: Томская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м2



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.04.2022)
Торговые помещения и площади (м ²)	1 330 руб.	+ 301 руб. За м ²	19 077 ... 512 100 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	555 руб.	- 231 руб. За м ²	10 000 ... 1 772 280 руб. за объект

Таблица 18. Динамика средних цен аренды на рынке Коммерческой недвижимости Томской области¹³

Даты	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
11.04.2022	1330,05	+4.15%	555,1	-7.4%
29.03.2022	1274,8	+0%	596,2	+0%
24.03.2022	1274,8	+54.53%	596,2	-14.83%

¹³ Источник информации: « <https://tomskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form1> ». Дата обращения: 13.04.2022 г.

10.03.2022	579,6	-51.93%	684,6	+0.12%
24.02.2022	880,6	-71.94%	683,8	-4.36%
11.02.2022	1514,1	+11.53%	713,58	+2.2%
28.01.2022	1339,5	+43.93%	697,9	+0.75%
14.01.2022	751,1	-11.76%	692,7	-0.2%
30.12.2021	839,4	-28.1%	694,1	+12.53%
19.12.2021	1075,3	+24.88%	607,15	-27.45%
03.12.2021	807,8	-7.19%	773,8	-8.98%
19.11.2021	865,9	+9.04%	843,3	+14.72%
06.11.2021	787,6	-61.62%	719,13	+14.74%
22.10.2021	1272,95	+9.7%	613,15	+10.96%
08.10.2021	1149,5	+44.36%	545,95	-16.22%
26.09.2021	639,6	-3.31%	634,5	-3.67%
10.09.2021	660,8	-46.91%	657,8	+14.65%
28.08.2021	970,8	+7.66%	561,43	+0.22%
12.08.2021	896,4	-23.87%	560,2	-6.27%
31.07.2021	1110,4	+7.78%	595,3	-11.14%
16.07.2021	1024	+15.32%	661,6	+0.2%
02.07.2021	867,15	+16.81%	660,28	-6.17%
18.06.2021	721,4	-7.44%	701	+2.86%
04.06.2021	775,05	+8.99%	680,95	+1.21%
21.05.2021	705,4	+0.26%	672,7	+0.51%
09.05.2021	703,6	-46.22%	669,3	-17.44%
25.04.2021	1028,83		786	

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде коммерческой недвижимости в Томске и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Рассчитываем по параметрам: Томск. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м2



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.04.2022)
Торговые помещения и площади (м ²)	1 101 руб.	+ 57 руб. За м ²	19 077 ... 512 100 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	542 руб.	- 109 руб. За м ²	10 000 ... 1 772 280 руб. за объект

Таблица 19. Динамика средних цен аренды на рынке Коммерческой недвижимости г.Томска¹⁴

Даты	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
11.04.2022	1101,45	+3.75%	541,9	-5.96%
29.03.2022	1060,1	+0%	574,2	+0%
24.03.2022	1060,1	+43.25%	574,2	-20.41%
10.03.2022	601,6	-91.9%	691,4	-0.81%
24.02.2022	1154,5	-40.12%	696,97	-3.19%
11.02.2022	1617,7	+5.54%	719,2	+3.64%

¹⁴ Источник информации: « <https://tomskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form1> ». Дата обращения: 13.04.2022 г.

28.01.2022	1528	+49.13%	693	-1.78%
14.01.2022	777,32	-9.21%	705,32	+0.18%
30.12.2021	848,9	-25.72%	704,08	+12.04%
19.12.2021	1067,2	+23.27%	619,31	-26.03%
03.12.2021	818,9	-27.78%	780,5	-5.41%
19.11.2021	1046,4	+19.14%	822,7	+10.23%
06.11.2021	846,1	-59.9%	738,56	+16.52%
22.10.2021	1352,93	+9.01%	616,54	+12.17%
08.10.2021	1230,99	+51.06%	541,49	-15.03%
26.09.2021	602,5	-6.06%	622,9	-7.16%
10.09.2021	639	-52.93%	667,5	+15.01%
28.08.2021	977,2	+5.71%	567,3	-0.16%
12.08.2021	921,4	-21.01%	568,21	-8.32%
31.07.2021	1114,97	+3.44%	615,5	-7.49%
16.07.2021	1076,6	+7.27%	661,63	-0.1%
02.07.2021	998,3	+22.94%	662,3	+0.62%
18.06.2021	769,3	-10.3%	658,2	+2.72%
04.06.2021	848,52	+9.69%	640,31	-0.13%
21.05.2021	766,34	+0.38%	641,16	-2.03%
09.05.2021	763,4	-36.8%	654,16	+0.51%
25.04.2021	1044,3		650,8	

3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом(ами) недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесены оцениваемый объект (п. 11 ФСО №7)

Оценщиком не анализировались объекты без указания цены, местоположения, площади, назначения, а также объекты, в описаниях которых имеются явные опечатки.

В состав выборки включались помещения торгового назначения, реализуемые на праве собственности, в Томской области за период, предшествующий дате оценки.

Обзор рынка позволяет получить общее представление о состоянии вторичного рынка недвижимости в указанном сегменте, либо конкретизировать, дополнить и расширить уже имеющиеся представления. С помощью него, можно оценить объем рынка предложения, величину средней цены предложения в целом на территории локального месторасположения объекта оценки. Главный критерий отбора аналогов – площадь. Исходя из основных критериев, в первую очередь площадь, была составлена выборка: местоположение, назначение и т.д.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись, как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие инженерных коммуникаций). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

В Томской области было представлено к продаже более 50 аналогичных объектов.

При изучении сегмента рынка объектов, сопоставимых с объектами оценки, а также при расчете стоимости объектов оценки, Оценщик использовал информацию из сети Интернет. При этом только часть интернет-страниц, содержащих ценовую информацию, маркирована датой, на которую эта информация является актуальной. Оценщик гарантирует, что все работы по изучению ценовой информации в выбранном сегменте производились до даты оценки.

Таблица 20. Выборка аналогов для объекта оценки №1

Тип объявления	Дата предложения	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Описание	Источник информации
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул.Шишкова, д.19	1 589	71 500 000	44 986	<p>Продается отдельно стоящее здание общей площадью 1589, 4 квадратных метра, расположено по адресу: г. Томск, ул. Шишкова, 19 на пересечении улиц Шишкова и Лермонтова. С НДС!</p> <p>Возможна поэтажная продажа. Кадастровый номер - 70: 21: 0100061: 376 Используется в качестве офиса организации, на первом этаже сдается помещение под продуктовый магазин.</p> <p>Здание имеет три отдельных крыльца, соответственно, три отдельных входа с трех сторон, возможно размещение нескольких организаций различного назначения. Назначение - Нежилое здание. Земельный участок 900 кв.м., разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания административного здания. Здание 3 этажа, ремонт и планировка - кабинетного типа, однако на первом этаже имеется 3 отдельных входа, часть площадей возможно сдавать в аренду. На цокольном этаже находится гараж, тепловой узел и свободные помещения, въезд гараж - со двора через рольставни, возможно использование в качестве склада. Благоустроенная территория. Коммуникации находятся в отличном состоянии: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация. Объект расположен в хорошей транспортной доступности, рядом - пл. Батенькова, ул. Яковлева, пл. Ленина, ул. Обруб. Вокруг здания оборудована открытая общественная парковка. Собственник, продажа с НДС, с реальным покупателем возможен торг.</p>	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4662808
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Барнаулский проезд 10	540	21 000 000	38 889	<p>Продам здание (три этажа), каждый этаж по 180 кв.м. Возможна поэтажная продажа. Цена объекта может меняться, уточняйте на актуальность и стоимость. Звоните!</p>	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4574388

Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Карповский переулок 17 (Розы Люксембург 55)	858	34 900 000	40 700	Продается пятиэтажное здание в центре города. Есть шахта для лифта, на каждый этаж вход с общей лестницы. Черновая отделка. Здание может быть отлично использовано как офис одной или нескольких компаний. На четвертом этаже есть открытая терраса. Возможна продажа поэтажно.	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4141122
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Московский тракт 6/5	577	47 000 000	81 456	Собственник.Здание в центре города с земельным участком(624 кв.м.). Год постройки 2008. Объект оснащен системой вентиляции и кондиционирования, все коммуникации центральные.Эл.мощность - 100квт.	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4772378
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Набережная реки Ушайки 4а	888	244 000 000	274 775	Есть пластиковые окна, телефон, интернет.	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4772744
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Ленина проспект 63	1 511	110 000 000	72 799	Собственник.Здание современной архитектуры в центре Томска с земельным участком 15 соток.Расположение делает это объект уникальным, планировка максимально свободная, вокруг здания парковка.Видео на ютуб канале Бизнесметр!	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4545063
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, 1905 года переулок 18	1 376	75 000 000	54 502	Прямое предложение от собственника. Продается двухэтажное нежилое здание площадью 1342, 1кв.м.по пер.1905г. 18, в общественно деловой зоне исторического центра города Томска (ОИ-1). Здание расположено на земельном участке площадью 1376, 1 кв.м. (выдано для эксплуатации административного здания), принадлежащим собственнику.	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4139788
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Сухоозерный переулок 13а	1 000	70 000 000	70 000	Новое здание имеет два входа, каждый этаж свободной планировки.Коммуникации работают в штатном режиме, установлена сигнализация, кондиционеры.Электричество 150 кВт, с возможностью увеличения.В здании три этажа заняты долгосрочными арендаторами(цоколь, первый и второй этажи).Земельный участок площадью 4 сотки в собственности. Возможна покупка с отсрочкой платежа.	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4678182
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, 2-я ул. Новокузнецкий	588	27 432 000	46 669	Действующий стабильный прибыльный бизнес. Быстрый срок окупаемости.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinita_587.

		Ряд, 1				Выгодная инвестиция с сохранением и приумножением капитала. Торг. Собственник.	8_m_938325281
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пр-т Ленина, 30/2	1 044	40 000 000	38 314	Действующий бизнес со стабильным доходом. Отель имеет 15 номеров занимает половину помещения, остальное сдаётся в аренду, все площади заняты. Здание находится в центре, земля в собственности,	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1044_m_2392747592
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Фруктовый пер., 10В	413	30 000 000	72 604	Федеральное агентство недвижимости "ЭТА-ЖИ", предлагает к продаже нежилое помещение, расположенное в Советском районе. Помещение расположено на первом этаже и подвале пятиэтажного жилого дома. Подъезд к зданию возможен со стороны ул. Алтайской и пр. Фрунзе. Площадь помещения здания 413,2 м.кв. Материал стен кирпич, бетонные перекрытия. Подключены все центральные коммуникации. Готовый арендный бизнес. Пять номеров, сауна и помещение свободного назначения. В отдельном помещении швейная мастерская. Есть парковка. Просмотр только по предварительной договоренности. Звоните!	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_413_2_m_2381933791
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, улица Дзержинского, 51	611	35 000 000	57 283	Кирпичный дом, свой электро котел, подвал 153 кв (можно сдавать в аренду), земля в собственности 3,8 соток. Звоните! Номер объекта: #5/687632/301	https://realty.yandex.ru/of/6299590747669636461/

Таблица 21. Выборка аналогов для объекта оценки №1

Тип объявления	Дата предложения	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Описание	Источник информации
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Пушкина, 63с12	440	240 000	545	Собственник сдает помещение на 1 этаже в 2-этажном кирпичном здании по адресу Пушкина 63 стр12, общей площадью 440 м2. Есть отдельный центральный вход, интернет, охрана. Собственник, в центре города, сдает нежилое помещение под различный вид деятельности (торговля, услуги) общей площадью 440 кв.м. На первом этаже с отдельным входом, с большим холлом и отдельными помещениями, имеется свой сан. узел, душ. Есть возмож-	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_2212075660

						ность дополнительно увеличить площадь. Здание располагается недалеко от остановок общественного транспорта. Имеется своя большая отдельная парковка, закрытая шлагбаумом, которая позволяет без проблем припарковать автомобиль. Охрана. Ремонт обговаривается при встрече.	
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Ленина проспект 129	600	600 000	1 000	Предложение от собственника. Сдам здание 1800 м2 в Центре города! Первая линия! Находится между ЦУМом и ГУМом. 700 р. м2. Возможна поэтажная аренда. Первый этаж 600 м2 по 1000 р. м2, второй этаж 600 м2 по 1000 р. м2, высокий цоколь с окнами 600 м2 по 600 р. м2. Подробности по телефону. Без комиссии и переплат.	https://www.tomsk.ru/09.ru/realty?subaction=detail&id=4775386
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Ленина проспект 82а	500	268 000	536	Сдается помещение , в центре города , с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Пешеходный трафик 2 000- 2 500 человек в день. Отлично подойдет под торговую деятельность, банк, общепит. Общая площадь с Антресолюю 400 м2. Площадь первого этажа 308.4м2, площадь антресоли 90м2. Высота потолка на первом этаже 5м, на антресоли 2.5м. Большая электрическая мощность. До этого находился крупный магазин одежды, был одним из успешных магазинов(переехали из за расширения жилплощади). Показ в удобное время.	https://www.tomsk.ru/09.ru/realty?subaction=detail&id=4783566
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Карповский переулок 17 (Розы Люксембург 55)	841	390 000	464	Собственник. Административное здание в центральной части Томска.Каждый этаж свободной планировки, есть терраса на верхнем этаже, отдельный вход, лифт.Площадь подвала: 65, 2 кв. метров, Площадь 1 этажа: 40, 4 кв. метров, Площадь 2 этажа: 220, 9 кв. метров, Площадь 3 этажа: 219, 1 кв. метров, Площадь 4 этажа: 150, 5 кв. метров, Площадь 5 этажа: 148 кв. метров.Готовы сделать ремонт под арендатора.	https://www.tomsk.ru/09.ru/realty?subaction=detail&id=4570177
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Вокзальная 34 (Путевой переулок 9)	1 000	500 000	500	От Собственника, Без комиссии для Арендатора. Аренда Административного здания 1000 м2 по адресу Вокзальная 34 Свободная планировка, возможно деление на кабинеты, высота потолков 3.4 м Большое количество окон, хороший есте-	https://www.tomsk.ru/09.ru/realty?subaction=detail&id=4756632

						<p>ственный свет. Парковка, круглосуточная охрана, приточно-вытяжная вентиляция, пожарная сигнализация, центральное отопление, водоснабжение и канализация, Эл. мощность 240 кВт Рассматриваем арендаторов как на все здание, так и поэтажно. Общая площадь здания 1003, 38 кв.м. Цоколь - 260 м2, 1 этаж - 199 м2, 2 и 3 этажи - 270 м2</p>	
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск	1 130	1 500 000	1 327	<p>Собственник.Здание в историческом и административной центре Томска на площади Ново-Соборная!Объект оснащен системой кондиционирования, планировка позволяет использовать помещения как открытое пространство, так и кабинетами.</p>	https://www.tomsk.ru/09.ru/realty?subaction=detail&id=4736484
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, 1905 года переулков 18	1 342	805 260	600	<p>Прямое предложение от собственника. Сдается в аренду двухэтажное нежилое здание площадью 1342, 1 кв.м. (в том числе на первом этаже сдаются в аренду с отдельным входом нежилые помещения площадью 104, 9 кв.м.), в общественно деловой зоне исторического центра города Томска (ОИ-1). Здание расположено на земельном участке площадью 1376, 1 кв.м. (выдано для эксплуатации административного здания), принадлежащим собственнику.</p>	https://www.tomsk.ru/09.ru/realty?subaction=detail&id=4573794
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Ленина проспект 129	1 800	1 260 000	700	<p>Предложение от собственника. Сдам здание 1800 м2 в Центре города! Первая линия! Возможно поэтажная аренда. Подробности по телефону. Без комиссии и переплат.</p>	https://www.tomsk.ru/09.ru/realty?subaction=detail&id=4661112
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Ленина проспект 41	600	480 000	800	<p>От собственника. Сдам помещение на втором этаже в Центре Томска! На Красная линии пр. Ленина! Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Ранее был бар "Доски". 500 м2. Площадь можно увеличить до 1000 м2 за счет смежного помещения. ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО для открытия модного заведения, офиса крупной компании, отделения банка, крупного магазина, детского центра. Есть все условия для успешной работы: комфортабельное помещение, вода, вытяжка, зона разгрузки товара, интернет, сигнализация, хорошие подъездные пути, круглосуточный доступ в здание.</p>	https://www.tomsk.ru/09.ru/realty?subaction=detail&id=4548045

						Без комиссии!	
--	--	--	--	--	--	---------------	--

Таблица 22. Выборка аналогов для объекта оценки №2

Тип объявления	Дата предложения	Местонахождение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв. м., руб.	Описание	Источник информации
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, мкр. Преображенский	900	7 000 000	7 778	Пустой участок! Первая Линия. Пойдём под любое строительство! Магазин, поликлиника, Гостиница, многоквартирный дом, индивидуальный дом. Разрешённое использование: для объектов общественно-делового значения! Есть ГПЗУ, получены тех. Условия. После получения разрешения на строительство цена будет выше! Возможен перевод под ИЖС! Зона ЖИ-1	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/252492754/
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Загорная улица	500	3 800 000	7 600	продам земельный участок в самом центре города по ул.Загорной, 32 в г.Томске (3 минуты пешком до площади Ленина), земли населенных пунктов, новый асфальт до самого участка, есть коммуникации (вода, канализация, свет, центральное теплоснабжение), все техусловия на руках. Территориальная зона, в которой расположен участок, позволяет на данном участке построить индивидуальный жилой дом, магазин, торгово-офисные помещения, гостиницу и т.д. Никаких ограничений, охранных зон и обременений на данном участке нет. На руках свидетельство о собственности, тех.условия, кад.паспорт, межевое дело на участок. Получено разрешение на строительство 3х этажного дома. Участок выравнен и огорожен забором с металлическими воротами. Отличный вариант для строительства индивидуального дома или развития собственного бизнеса. Продажа от самого собственника, без всяких агентств и перекупов.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4501850250
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Киевская ул., 123	684	4 500 000	6 579	Земельный участок в Кировском районе. Площадь 684 кв.м. Подходит для строительства гаражного комплекса, коммерческого помещения, малоэтажного строительства.	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._pr

						Торг. Возможен обмен.	omnaznacheniya_2345517988
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул Яковлева, 20	1 200	7 500 000	6 250	Продам дом с земельным участком в начале Московского тракта. Отличный вариант для инвестиций. ДОКУМЕНТЫ НА ДОМ И НА ЗЕМЛЮ-СОБСТВЕННОСТЬ! Удобное место для строительства (дома, бызы, склада, сервиса, гостинницы, многофункционального здания). хороший вид на речку томь и коммунальный мост. Электричество 150 кВт, вода, канализация, ливневая канализация, газ в перспективе. Собственник. Возможность постройки здания 2000кв.м. Варианты обмена. Рассмотрю варианты инвестиций для строительства здания. Рассмотрю варианты обмен на недвижимое имущество, авто, технику, бартер, безналичный расчёт возможен.	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_i_zhs_516892179
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Ново-Киевская улица	1 500	13 500 000	9 000	Электричество. Водоснабжение. Канализация есть. Напротив Изумрудный город (100м.) Документы готовы. Разрешено любое строительство..	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4112216135
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, переулок Мичурина, 11	500	3 600 000	7 200	Продам земельный участок 5 соток в мкр «Высотный» . Отличное месторасположение, рядом магазины , детские сады, школы, остановки. На участке расположен дом 31 кв.Сделано межевание земельного участка. Есть центральные коммуникации : водоснабжение, электричество. Центральное отопление. Все документы в порядке. ГПЗУ с разрешёнными и условно разрешёнными видами использования земельного участка на руках. Не доленое. Один Собственник.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4843337615
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Розы Люксембург, д. 35	1 062	20 000 000	18 832	Категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты общественно-делового значения. Коммуникации центральные: электричество, водоснабжение, канализация, отопление. Участок земли удачно расположен по пути прогулочных и туристических маршрутов Томска, проезд от участка во все направления города. Рядом, большое количество	https://tomsk.etagi.com/commerce/6448379/

						<p>остановок общественного транспорта.</p> <p>В пешей доступности: площадь Ленина, Набережная реки Томи, реки Ушайки, Театр Драмы, студенческий городок ТГАСУ, Белое озеро, Центральный рынок и др. Стабильный поток горожан обеспечен, близостью большого количества объектов инфраструктуры: магазинов и торговых центров, банков, мед. учреждений, офисов, большого бизнес центра.</p> <p>Напротив участка идет строительство крупного торгово-развлекательного центра, который в перспективе увеличит потребительский поток и как следствие стоимость и аренду земли, коммерческих и жилых помещений.</p> <p>Разработан эскизный проект двухэтажного здания с цокольным этажом в границах данного участка.</p>	
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Песочный переулок дом 21	700	5 000 000	7 143	<p>Центр города! Срочно продам. Зона Ж1 (ИЖС). На земельном участке имеется дом 50 кв. м. жилой, баня и сарай, остальное огород (есть насаждения). Участок находится в проезжаемом месте(весь поток машин по ул. Красноармейской хорошо его обозревает, рядом изумрудный город, 5 мин. пешком). Хорошее место под коммерческую недвижимость (т.е. под нежилые объекты), а так же под жилое. Застройка не выше 4 этажей. Коммуникации центральные: т/у на свет, т/у воду (трубопровод новый! нанесен на планшет администрации Томска), дорога. документы готовы (есть действующее ГПЗУ).Собственник! Спешите купить земельный участок в центре г. Томска! Чистая продажа. ЗВОНИТЕ, ПО ЦЕНЕ ДОГОВОРИМСЯ!</p> <p>P.S. по факту (вместе с полисадником около 7 соток!). звонить с 13 до 24 часов!</p>	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-119964141
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Загорная улица	900	7 000 000	7 778	<p>продам земельный участок в самом центре города по ул.Загорной, 32 в г.Томске (3 минуты пешком до площади Ленина), земли</p>	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-119964141

участка						<p>населенных пунктов, новый асфальт до самого участка, есть коммуникации (вода, канализация, свет, центральное теплоснабжение), все техусловия на руках. Территориальная зона, в которой расположен участок, позволяет на данном участке построить индивидуальный жилой дом, магазин, торгово-офисные помещения, гостиницу и т.д.</p> <p>Никаких ограничений, охранных зон и обременений на данном участке нет. На руках свидетельство о собственности, тех.условия, кад.паспорт, межевое дело на участок. Получено разрешение на строительство 3х этажного дома. Участок выровнен и огорожен забором с металлическими воротами.</p> <p>Отличный вариант для строительства индивидуального дома или развития собственного бизнеса.</p> <p>Продажа от самого собственника, без всяких агентств и перекупов.</p>	prodazhu-tomsk-4501850250
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, посёлок Каштак, 121А	500	3 800 000	7 600	<p>Продается большой земельный участок 10, 42 сотки пос. Каштак. Возможно СТРОИТЕЛЬСТВО офисных, складских, торговых помещений или жилого дома. Участок находится в 10 минутах от центра города. Хорошее место для вложения ИНВЕСТИЦИЙ.</p> <p>На территории участка находятся строения: деревянный дом 36м2 (под снос) и баня из соснового бруса 150*150мм на фундаменте = 35м2 + большая веранда(2ой этаж мансардный без отделки).В баню проведены водопровод, телефон, есть кондиционер, бойлер, ванна, слив, местное водяное отопление с итальянскими радиаторами(5шт). Большая кухня и может использоваться в качестве жилого дома. Под кухней погреб 9м2. На территории участка установлено видеонаблюдение. Имеется утепленный строительный вагончик площадью более 20м2. 2 контейнера и разборный металлический гараж. Документы в порядке: земля, дом и баня в собственности. РЯДОМ находятся «Томтел», Каштакный рынок, Церковь</p>	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-3612214411

						<p>Иисуса Христа Святых. В пешей доступности Гипермаркет «Лента». Земельный участок находится в начале пр. Мира. Остановка К.Ильмера. Назначение земли- Эксплуатация индивидуального жилого дома. Кадастровый номер: 70: 21: 0100027: 484. Зона Ж-3 - застройка индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа). Прекрасная транспортная доступность в любом направлении.</p> <p>Приобретая участок, вам предоставляется в пользование смежный участок площадью 8 соток. Не упустите возможность ВЛОЖИТЬ денежные средства в будущий БИЗНЕС–земля в городе! Звоните, приезжайте, смотрите, считайте выгоду, покупайте!</p>	
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Дорожный проезд, 8	900	7 000 000	7 778	<p>Продам землю под строительство, есть небольшой дом, так же есть отопление, водоснабжение, свет. Торг</p>	<p>https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-1368191407</p>

3.6. Анализ внешних и ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение объем продаж и цены сопоставимых объектов¹⁵

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники рыночной информации:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://toms.k.etagi.com/>;
- Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. 278 стр.
- Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. 312 стр.
- Справочник оценщика недвижимости-2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. 450 стр.
- Справочник оценщика недвижимости-2020. Общественно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. 179 стр.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки, из сопоставимого с объектами оценки сегмента.

3.6.1. Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объекта оценки №2 в рамках сравнительного подхода:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже объектов ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Также, данный фактор может быть определен на основании данных сайта <https://statielt.ru/>.¹⁶

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ППХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,84	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,88	0,86

¹⁵ Источники корректировки основных факторов, влияющих на формирование стоимости объекта оценки, представлены условно, для обозрения потребителем отчета об оценке рекомендуемых элементов сравнения, которые обозначены в п. 22, разделе 7, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. При расчете рыночной стоимости величины арендной платы оценщик может использовать другие источники для корректировки ценообразующих факторов.

¹⁶ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения.
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и правые города-аггломерации и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

2. Передаваемые права

Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Корректировка для земли может быть определена на основании данных сайта: <https://statirelt.ru/>¹⁷
Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.)**



- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков, местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку -

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,71	0,93	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,87	0,98	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,95	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,91	0,79
5	Для других целей	0,68	0,94	0,81
	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникации; для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,74	0,94	0,85
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,77	0,94	0,86
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,26	0,54	0,40

3. Условия финансирования

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.

2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости.

3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, то есть предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

4. Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, объекты-аналоги не предлагались к продаже принудительно, с торгов, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

¹⁷ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemlykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

5. Условия рынка (время продажи)

Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен и продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги были проданы (предложены) на рынке недвижимости и за период времени от даты продажи (предложения) цены на рынке изменялись.

6. Функциональное назначение земельных участков

Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020.». Также, данный фактор может быть определен на основании данных сайта <https://statirelt.ru/>.¹⁸

Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0			
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,61	1,49	1,03
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	0,50	1,65	1,05
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,41	1,74	1,04
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0,53	1,60	1,04
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	0,80	1,48	1,12
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	0,45	0,93	0,68
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	0,55	0,95	0,74
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8	0,43	0,89	0,65
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1			
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	4.8.2			
Проведение азартных игр в игорных зонах	Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8.3			
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в дело	4.9	0,17	0,59	0,37
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1			
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций, размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	0,19	0,88	0,52
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	0,19	0,49	0,33
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	0,17	0,44	0,30
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	0,26	0,89	0,56
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10	0,20	0,52	0,35

7. Площадь

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами-аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога.

Корректировка на площадь рассчитывается на основе следующей формулы:

$$K_p = (Y_{00}/Y_{0a}-1)*100\%$$

где

K_p – размер корректировки на площадь объекта недвижимости;

Y_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки для объекта оценки;

Y_{0a} – расчетное значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

¹⁸<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2747-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda> Дата обращения: 13.04.2022 г.

Размер корректировки определен на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II» согласно нижеприведенной корректировочной таблицы¹⁹:

$$y = 3,237 * x^{-0,185}$$

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.



Рис. 31

8. Местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости – это транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д.

Размер корректировки для земли может быть определен на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение»²⁰.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 124

Отношение цен земельных участков ²¹ по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,89	0,67	0,90
Зоны автомагистралей	0,81	0,80	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,78	0,81
Окраины города, промзоны	0,66	0,64	0,68

9. Обеспеченность инженерными системами земли

Расчетное значение коэффициента корректировки для улучшений может быть определено на основании данных сайта <<https://statrielt.ru>>²¹.

¹⁹Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 118

²⁰Размер корректировки для земли может быть определен на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 208.

²¹ Информация сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnikh-chastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения к Интернет-ресурсу: 14.04.2022 г.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

10. Корректировка на снос ветхих зданий, строений, сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Поправка может быть введена на основании данных сайта [«https://statrielt.ru/»](https://statrielt.ru/)²²

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	1,03	0,92

11. Корректировка на благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства. Поправка может быть введена на основании данных сайта [«https://statrielt.ru/»](https://statrielt.ru/)²³

²² Информация сайта: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения к Интернет-ресурсу: 14.04.2022 г.

²³ Информация сайта: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2759-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения к интернет-ресурсу: 14.04.2022 г.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривъездной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,04	1,24	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,08	1,28	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,10	1,07
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

3.6.2. Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объекта оценки №1 в рамках сравнительного подхода:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже недвижимого имущества ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Расчетное значение коэффициента корректировки для недвижимости может быть определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».²⁴

²⁴Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 343

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты классов С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

343

Также корректировка на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statielt.ru/>.²⁵

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,91	0,82	0,85	0,80	0,77
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,87	0,77	0,81	0,75	0,70
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,76	0,93	0,86	0,88	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

²⁵<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

2. Передаваемые права

Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом.

Корректировка на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statielt.ru/>.²⁶

Корректировки удельной стоимости объектов коммерческой недвижимости на долевую собственность (общую собственность) определены как отношение удельных рыночных цен объектов с долевой собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,67	0,90	0,75

* Примечания:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения);

2. При отсутствии спора между собственниками долей в отношении продаваемых объектов.

Поправка для улучшений учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Поскольку аналоги предлагаются к продаже на праве собственности, как и объект оценки, то для них не требуется корректировка.

3. Условия финансирования

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.

2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости.

3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, то есть предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

4. Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, объекты-аналоги не предлагались к продаже принудительно, с торгов, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

5. Условия рынка (время продажи)

Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен и продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги были проданы (предложены) на рынке недвижимости и за период времени от даты продажи (предложения) цены на рынке изменялись.

6. Местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости – это транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д. Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».²⁷

²⁶<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2773-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

²⁷Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 148.

Справочник цен/аренды недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и другие виды объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полное версия по состоянию на июль 2020 г.

10.1.1. Данные на июль 2020 года

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Справочник цен/аренды недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и другие виды объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 55

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

7. Площадь

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами-аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога.

Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statielt.ru/>.²⁸

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,624
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,557

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

8. Корректировка на тип объектов

Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь). Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statielt.ru/>.²⁹

Итоги расчетов Статиелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,93	0,99	0,96
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,96	0,92	0,82	0,89	0,86

9. Функциональное назначение для недвижимости

Расчетное значение коэффициента корректировки может быть определено на основании данных сайта: <https://statielt.ru/>.³⁰

²⁸<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

²⁹<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2782-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

³⁰<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2773-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)

- корректировки рыночной стоимости на назначение (использование*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).
Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование, системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	0,97	1,25	1,09
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 4 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроосвещение)	0,06	0,31	0,18
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашеный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,10	0,54	0,30
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса; пазильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,04	0,94
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические формы по оцинкованым стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,13	1,37	1,24
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,98	1,42	1,18
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,13	3,23	2,63
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,39	2,10	1,71
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,81	2,46	2,11
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,32	3,15	2,70
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,91	1,24	1,06
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,90	2,58	2,21
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,77	1,05	0,90
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,26	3,43	2,79
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,42	3,67	2,99
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,26	3,43	2,79
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,46	5,24	4,27
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,26	3,43	2,79
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием *** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	2,09	2,90	2,46
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,39	1,94	1,64
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,66	4,04	3,29

10. Корректировка на внутреннюю отделку объектов

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления). Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statrielt.ru>.³¹

³¹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2791-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,87	0,93	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,13	1,21	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,16	1,12

11. Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями. Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statrielt.ru/>.³²

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,66	0,69	0,67
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,97	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97

1. Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

12. Корректировка на материал стен

Корректировка отражает зависимость цены предложения объектов недвижимости в зависимости от конструктивной системы. Расчетное значение коэффициента корректировки может быть определено на основании данных сайта <https://statrielt.ru/>.³³

³²<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2776-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

³³Информация сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2785-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения к интернет-ресурсу: 24.08.2021 г.

итоги расчетов *Statiet* на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	1,00	1,04	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,04	1,11	1,07
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,69	1,04	0,85
5	Временные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,11	0,36	0,22

01.04.2022

13. Корректировка на физическое состояние объекта

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению. Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statielt.ru/>³⁴

Среднее значение и диапазон корректирующего коэффициента по данному ценообразующему фактору приведены ниже³⁵.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,97	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,64	0,86	0,74
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,57	0,46

01.04.2022

3.6.3. Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объекта оценки №1 в рамках доходного подхода:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при аренде объекта ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Расчетное значение коэффициента корректировки для недвижимости может быть определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».³⁶

³⁴<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

³⁵Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 302

³⁶Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 343

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,6%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

343

2. Передаваемые права

Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Поправка для улучшений учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом.

Корректировка на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statrielt.ru/>.³⁷

Корректировки удельной стоимости объектов коммерческой недвижимости на долевую собственность (общую собственность) определены как отношение удельных рыночных цен объектов с долевой собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,67	0,90	0,75

* Примечания:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения);
2. При отсутствии спора между собственниками долей в отношении продаваемых объектов.

3. Условия финансирования

Под данному параметру корректировка не вводится, поскольку условия финансирования для аналогов и объекта оценки сопоставимы – рыночные.

4. Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, объекты-аналоги не предлагались к продаже принудительно, с торгов, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

5. Условия аренды (время продажи)

Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен на аренду. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги были сданы (предложены) на рынке недвижимости и за период времени от даты сдачи (предложения) цены на рынке изменялись.

6. Местоположение

Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости – это транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д. Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основа-

³⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/2773-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhivosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

нии сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».³⁸

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный текст по состоянию на июль 2020 г.

10.1.1. Данные на июль 2020 года

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный текст по состоянию на июль 2020 г.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 55

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

7. Площадь

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами-аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога.

Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statirelt.ru/>.³⁹

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,624
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,557

³⁸Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 148.

³⁹<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

8. Корректировка на функциональное назначение

Корректировки рыночной стоимости на назначение (использование*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).

Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statielt.ru/>.⁴⁰

Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов.

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	0,97	1,25	1,09
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 4 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроосвещение)	0,06	0,31	0,18
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,10	0,54	0,30
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,04	0,94
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,13	1,37	1,24
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,98	1,42	1,18
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,13	3,23	2,63
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,39	2,10	1,71
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,81	2,46	2,11
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,32	3,15	2,70
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,91	1,24	1,06
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,90	2,58	2,21
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,77	1,05	0,90
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,26	3,43	2,79
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,42	3,67	2,99
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,26	3,43	2,79
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,46	5,24	4,27
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,26	3,43	2,79
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	2,09	2,90	2,46
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,39	1,94	1,64
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,66	4,04	3,29

* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.

** - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.

9. Корректировка на тип объектов

Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение зда-

⁴⁰<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-medvizhivosti/2775-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

ния, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь). Размер корректировки на данный параметр может быть определен на основании сайта: <https://statrielt.ru/>.⁴¹

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,93	0,99	0,96
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,96	0,92	0,82	0,89	0,86

10. Корректировка на внутреннюю отделку объектов

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления). Размер корректировки на данный параметр может быть определен на основании сайта: <https://statrielt.ru/>.⁴²

расчет Портала Статриелт на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,87	0,93	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,13	1,21	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,16	1,12

11. Коммунальные платежи

При проведении расчетов величины арендной платы сравнительной единицей выступает чистая величина месячной арендной платы, поэтому из величины, предлагаемой на рынке месячной арендной платы надо в случае необходимости «убрать» величину коммунальных платежей. Среднее значение и диапазон корректирующего коэффициента по данному ценообразующему фактору приведены ниже.

Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-vedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (вода-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Eмельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров

⁴¹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2782-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

⁴²<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2791-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

3	https://www.im.ru/articles/6918.htm	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5-7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

12. Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями. Размер корректировки на данный параметр может быть определен на основании сайта: <https://statrielt.ru/>.⁴³

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,66	0,69	0,67
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,97	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97

Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.

При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

13. Корректировка на прочие параметры

Корректировка учитывает различия в параметрах объектов, отличных от предыдущих параметров.

3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки

Рынок недвижимости более стабилен в кризис, чем фондовый, но и для него точных прогнозов сегодня не даёт ни один эксперт.

Весьма вероятно высокая инфляция в стране, которая обычно сдерживает развитие коммерческой недвижимости. Строительство дорожает, потребительский спрос сокращается.

Главными жертвами могут стать:

- торговые центры, у которых часть арендаторов приостановила работу в России;
- офисы, из которых уйдет часть иностранных компании, что приведет к росту вакансии на рынке и давлению на арендные ставки.

Центробанк поднял ключевую ставку до 20%, чтобы сдержать рост цен и падение курса рубля. Но из-за этого дорожают кредиты, и бизнес сворачивает многие проекты. Кроме того, становятся привлекательными депозиты, ставки по которым резко выросли. Также вырастет доходность по облигациям. Это пошатнёт спрос инвесторов на недвижимость.

С другой стороны, такая высокая ключевая ставка не навсегда, очень скоро её могут сильно понизить. И падения спроса на недвижимость пока не наблюдается. Застройщики поднимают цены на неё — либо вовсе снимают с продажи, ожидая ещё большего подорожания.

⁴³<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2776-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

Успешно вкладывать деньги в коммерческие объекты можно в любые времена, но в условиях неопределенности ошибиться намного проще, особенно неопытным инвесторам.

Помимо общих макроэкономических рисков, всегда есть риск неправильно выбрать объект. Многие инвесторы хотят получать доход от коммерческой недвижимости, но у них нет соответствующих знаний, понимания рынка, опыта и экспертизы. Кроме того, их пугает необходимость управлять объектом.

Таким людям подойдут платформы коллективных инвестиций, которые отслеживают все тенденции на рынке и изучают сотни предложений коммерческой недвижимости. Инвесторы просто покупают доли (акции) в выбранных объектах. После этого они регулярно получают дивиденды от арендного потока, за вычетом налогов и комиссии, пропорционально доле в объекте.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

4.1. Обоснование выбора и описание процесса оценки в части применения/не применения методов сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода к оценке.

1-й этап. Изучение состояния и тенденций развития рынка объекта оценки и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Выявление наиболее сопоставимых аналогов с оцениваемым объектом, проданных относительно недавно или предлагаемых к продаже.

2-й этап. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализ собранной информации; сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки.

3-й этап. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов.

4-й этап. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости на основе сравнительного подхода.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

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

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
вид использования и (или) зонирование;
местоположение объекта;
физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения предложенных к продаже объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м.), либо экономическая.

За единицу сравнения при расчете стоимости нежилых помещений принимаем стоимость 1 кв. м. общей площади, так как данная единица является наиболее типичной на рынке недвижимости.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам

В ходе анализа к ценам аналогов вносятся корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки вносятся последовательно на независимой основе.

Корректировки по объекту вносятся экспертным путем, в основе которого мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога, что основано на анализе рыночных данных по объектам недвижимости.

Согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам

Полученные откорректированные данные по стоимости единицы сравнения нескольких аналогичных объектов, используются для получения среднерыночной величины с помощью средневзвешенной величины:

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n)$$

где

x_{cp} – средняя взвешенная;

x_1, x_2, \dots, x_n – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта;

k – вес (характеризует близость объекта-аналога к объекту оценки).

В качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Расчет весового коэффициента производится по следующей формуле:

$$k = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где

k – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам, %;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет, %;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога, %;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога, %;

S_n – сумма корректировок n -го аналога, %.

В ходе проведения анализа рынка продаж аналогичных объектов объектам оценки, Оценщик установил достаточное количество объектов-аналогов для проведения расчетов и определения итоговой стоимости объектов оценки в части применения методов сравнительного подхода. В рамках применения сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж для объектов оценки №№1, 2.

4.2. Обоснование выбора и описание оценки в части применения/не применения методов доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках доходного подхода процедура расчетов производится в следующей последовательности:

1. Установление периода прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

2. Исследование способности объектов оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также заключение о способности объектов приносить поток доходов в период после периода прогнозирования.

3. Определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектами оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

4. Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автотопливо заправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В ходе проведения анализа рынка продаж аналогичных объектов объектам оценки, Оценщик установил достаточное количество объектов-аналогов для проведения расчетов и определения итоговой стоимости объектов оценки в части применения методов доходного подхода для объекта оценки №1. В рамках применения доходного подхода применялся метод прямой капитализации.

4.3. Обоснование выбора и описание оценки в части применения/не применения методов затратного подхода

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

• определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется, как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценивание) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т. д.

В общем случае подход с точки зрения затрат основан на определении стоимости строительства аналогичного или точной копии существующего объекта в современных условиях. Затем из полученной стоимости вычитается накопленный износ (физический, функциональный, внешней среды), а к результату прибавляется стоимость земельного участка и учитывается прибыль застройщика (вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией проекта).

Укрупнено расчеты по данному подходу проводятся в следующем порядке:

- производится расчет стоимости восстановления (замещения);
- рассчитывается стоимостная величина физического износа и устареваний;
- стоимость восстановления (замещения) корректируется на величину износов и устареваний;
- к стоимости воспроизводства прибавляется стоимость прав на земельный участок.

Затраты на воспроизводство (замещение) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, затраты на воспроизводство выражаются издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Восстановительная стоимость в оценке недвижимого имущества практически реализуется в следующих методиках:

- расчет по цене однородного объекта;
- поэлементный (по агрегатный) расчет;
- анализ и индексация затрат
- расчет по укрупненным нормативам.

На практике чаще всего оценщиками используется методика расчета по укрупненным нормативам.

Основная формула настоящего расчета:

$$CC = ПВС + ПП + НДС,$$

где

СС – стоимость строительства;

ПВС – стоимость строительства аналогичного объекта;

ПП – прибыль предпринимателя.

В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа и устареваний: физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание. Физический износ и функциональное устаревание подразделяют на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т. е. производственные затраты на устранение того или иного вида износа способствует повышению стоимости в целом.

Выявление всех возможных видов износа – это накопленный износ объекта недвижимости.

Затратный подход рекомендуется использовать в том случае, когда есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (Глава VII п. 24, п.п. «б» ФСО № 7). В данном случае, учитывая характеристики недвижимости, наиболее точно определить состояние объекта возможно только при привлечении специалистов данной области. Также достаточно сложной задачей представляется определение внешнего износа. Учитывая местоположение объектов оценки, уровень развития рынка недвижимости, можно говорить о наличии внешнего износа по сравнению, например, с городами федерального значения (Москва и Санкт-Петербург). Однако определение внешнего износа может приводить к большим погрешностям, поскольку очень большое влияние на итоговый результат оказывает правильность выбора аналога объекту оценки в других регионах.

Также, существенным недостатком затратного подхода чаще является его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов. В сложившихся экономических условиях затратный подход не может дать надежных индикаторов рыночной стоимости.

Проведя анализ вышеописанных факторов, Оценщик принял решение не применять методы затратного подхода в данном Отчете.

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

5.1. Расчет стоимости объектов оценки в части применения методов сравнительного подхода

Расчет стоимости объекта оценки №2 (земельного участка)

Выбор объектов-аналогов

При проведении анализа предложений о продаже земельных участков Оценщик руководствовался следующими условиями: 1) назначение земельного участка – категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – эксплуатация и обслуживание нежилого здания; магазины. 2) местоположение – были проанализированы и отобраны земельные участки, расположенные в Томской области, имеющие схожее по инвестиционной и деловой привлекательности местоположение с местоположением оцениваемого земельного участка.

В целом среди элементов сравнения Оценщиком было выделено:

- состав передаваемых прав на земельный участок;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (время продажи);
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- назначение объекта;
- обеспеченность инженерными системами (коммуникации);
- близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения предложенных к продаже объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м.), либо экономическая.

Единицы сравнения объекта: цена за 1 кв. м.; цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 куб. м.

За единицу сравнения принимаем стоимость 1 кв. м. площади.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось 3 аналога, наиболее схожих с оцениваемым объектом недвижимостью по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

Для оцениваемого земельного участка были введены корректировки, которые представлены в нижеследующей таблице. Корректировки введены по вышеуказанным элементам сравнения.

Таблица 23. Описание объектов-аналогов для земельных участков

№	Дата предложения	Местонахождение	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Описание*	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, мкр. Преображенский	Подходит под постройку любого вида коммерческой недвижимости	900	7 000 000	7 778	Пустой участок! Первая Линия. Пойдем под любое строительство! Магазин, поликлиника, Гостиница, многоквартирный дом, индивидуальный дом. Разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения! Есть ГПЗУ, получены тех. Условия. После получения разрешения на строительство цена будет выше! Возможен перевод под ИЖС! Зона ЖИ-1	https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/252492754/
2	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Загорная улица	Под строительство объектов: склады, объекты производственного назначения, магазины, кафе, столовые, придорожного сервиса, торговля, здания административного назначения	500	3 800 000	7 600	<p>продам земельный участок в самом центре города по ул.Загорной, 32 в г.Томске (3 минуты пешком до площади Ленина), земли населенных пунктов, новый асфальт до самого участка, есть коммуникации (вода, канализация, свет, центральное теплоснабжение), все технические условия на руках. Территориальная зона, в которой расположен участок, позволяет на данном участке построить индивидуальный жилой дом, магазин, торгово-офисные помещения, гостиницу и т.д.</p> <p>Никаких ограничений, охранных зон и обременений на данном участке нет. На руках свидетельство о собственности, тех.условия, кад.паспорт, межевое дело на участок. Получено разрешение на строительство 3х этажного дома. Участок выравнен и огорожен забором с металлическими воротами.</p> <p>Отличный вариант для строительства индивидуального дома или развития собственного бизнеса.</p> <p>Продажа от самого собственника, без всяких агентств и перекупов.</p>	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4501850250
3	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Московский тракт, 70/1	Для строительства (дома, базы, склада, сервиса, гостиницы, многофункционального здания)	1 200	7 500 000	6 250	<p>Продам дом с земельным участком в начале Московского тракта. Отличный вариант для инвестиций. ДОКУМЕНТЫ НА ДОМ И НА ЗЕМЛЮ-СОБСТВЕННОСТЬ! Удобное место для строительства (дома, базы, склада, сервиса, гостиницы, многофункционального здания). хороший вид на речку томь и коммунальный мост. Электричество 150 кВт, вода, канализация, ливневая канализация, газ в перспективе. Собственник. Возможность постройки здания 2000кв.м. Варианты обмена. Рассмотрю варианты инвестиций для строительства здания. Рассмотрю варианты обмен на недвижимое имущество, авто, технику, бартер, безналичный расчёт возможен.</p>	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_516892179

Проверка исходных данных на однородность выборки

Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв.м.	7209,33
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.	835,56
Коэффициент вариации, %	11,59
Пороговое значение, %	<30
Вывод	Выборка однородна

**Все отсутствующие в объявлениях данные Оценщик установил в ходе телефонных переговоров с продавцами. Орфография и пунктуация сохранены авторские.*

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

№	Наименование факторов	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения	руб./1 кв. м.		7 778	7 600	6 250
2	Общая площадь	кв. м.	493,7	900	500	1 200
3	Совершенная сделка или предложение			Предложение	Предложение	Предложение
4	Корректировка	%		-9,0	-9,0	-9,0
5	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 078	6 916	5 688
6	Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
7	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
8	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 078	6 916	5 688
9	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
11	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 078	6 916	5 688
12	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
13	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
14	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 078	6 916	5 688
15	Условия рынка (время продажи)		Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.
16	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 078	6 916	5 688
18	Назначение		Для эксплуатации нежилого здания (административное)	Подходит под постройку любого вида коммерческой недвижимости	Под строительство объектов: склады, объекты производственного назначения, магазины, кафе, столовые, придорожного сервиса, торговли, здания административного назначения	Для строительства (дома, базы, склада, сервиса, гостиницы, многофункционального здания)
19	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
20	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 078	6 916	5 688
21	Площадь объекта	кв. м.	493,7	900	500	1 200
22	Корректировка	%		11,7	0,2	17,9
23	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 906	6 930	6 706
24	Местоположение		Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, д. 7	Томская область, г. Томск, мкр. Преображенский	Томская область, г. Томск, Загорная улица	Томская область, г. Томск, Московский тракт, 70/1

25	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
26	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 906	6 930	6 706
27	Обеспеченность инженерными системами		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
28	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
29	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 906	6 930	6 706
30	Корректировка на снос ветхих зданий, строений, сооружений		Улучшения отсутствуют	Улучшения отсутствуют	Улучшения отсутствуют	Дом под снос
31	Корректировка	%		0,0	0,0	8,7
32	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 906	6 930	7 289
33	Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков		Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием, тротуаром	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием, тротуаром	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием, тротуаром	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием, тротуаром
34	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
35	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 906	6 930	7 289
36	Общая чистая коррекция	%		11,7	0,2	26,6
37	Весовой коэффициент	коэфф.		0,0167	0,9760	0,0073
38	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м.	руб./1 кв. м.	6 949			
39	Рыночная стоимость земельного участка	руб.	3 430 721			

Итоговое значение стоимости 1 кв. м. площади было получено методом средней взвешенной: обратное значение абсолютного показателя корректировок аналога делится на сумму обратных абсолютных значений всех аналогов. Данный способ, в отличие от средней арифметической, показывает влияние каждого аналога на итоговую величину стоимости.

Обоснование корректировок

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже объектов ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Также, данный фактор определен на основании данных сайта <https://statrielt.ru/>.⁴⁴ Корректировка составила среднее значение для земель населенных пунктов для смешанной коммерческой и жилой застройки для группы Б. Корректировка: $(\text{Коэффициент}-1)*100\%$, таким образом: $(0,91-1)*100\%$.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.)**

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,84	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта их продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры, с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

2. Передаваемые права

Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Корректировка не требуется, поскольку набор прав совпадает.

3. Условия финансирования

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь различные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателем с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.
2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости.
3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, то есть предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансо-

⁴⁴<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

вых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Корректировка не требуется, поскольку условия финансирования совпадают – рыночные.

4. Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, объекты-аналоги не предлагались к продаже принудительно, с торгов, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка не требуется, поскольку условия продажи совпадают – рыночные.

5. Условия рынка (время продажи)

Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен и продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги были проданы (предложены) на рынке недвижимости и за период времени от даты продажи (предложения) цены на рынке изменялись. Корректировка не требуется, поскольку объекты-аналоги предлагаются к продаже в марте-апреле 2022 г.

6. Функциональное назначение земельных участков

Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020.». Также, данный фактор может быть определен на основании данных сайта <https://statrielt.ru/>.⁴⁵ Корректировка не применялась, поскольку в описаниях объявлений о продаже объектов указано, что земельные участки подходят также для размещения гостиниц.

7. Площадь

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами-аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога.

Корректировка на площадь рассчитывается на основе следующей формулы:

$$K_p = (U_{oo}/U_{oa}-1)*100\%$$

где

K_p – размер корректировки на площадь объекта недвижимости;

U_{oo} – расчетное значение коэффициента корректировки для объекта оценки;

U_{oa} – расчетное значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

Размер корректировки определен на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II» согласно нижеприведенной корректировочной таблицы⁴⁶:

$$y=3,237*x^{-0,185}$$

⁴⁵<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2747-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda> Дата обращения: 13.04.2022 г.

⁴⁶Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 118

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полный
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

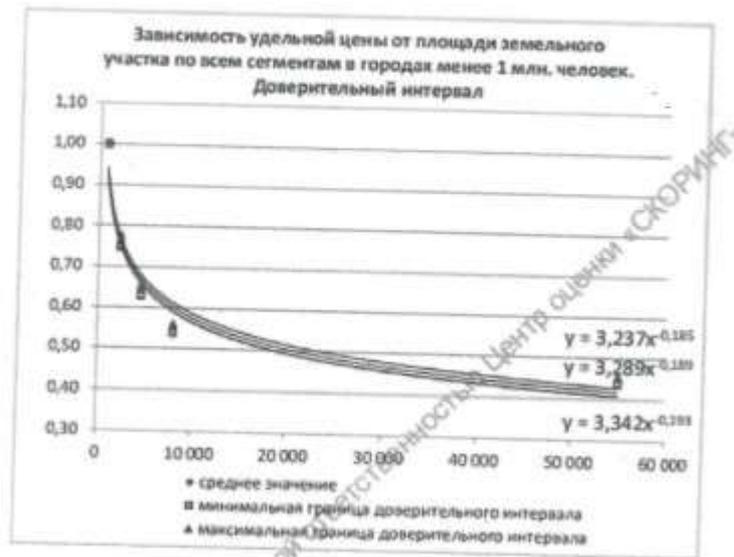


Рис. 31

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	493,70	900,00	500,00	1 200,00
Коэффициент корректировки (Ks)	1,03	0,92	1,03	0,87
Корректировка, %		11,7	0,2	17,9

8. Местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости – это транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д.

Размер корректировки для земли может быть определен на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». ⁴⁷ Корректировка не применялась, поскольку все объекты расположены в центральной части города и имеют одинаковую привлекательность местоположения.

9. Обеспеченность инженерными системами земли

В рамках производимого расчета оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный (без учета стоимости расположенных на нем улучшений), в связи с чем принимаем, что имеется возможность подключения коммуникаций. Корректировка на указанный элемент сравнения не вводится, поскольку у объектов-аналогов также имеется техническая возможность подключения коммуникаций.

10. Корректировка на снос ветхих зданий, строений, сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Поправка введена на основании данных сайта «<https://statrielt.ru/>». ⁴⁸ Корректировка составила среднее значение, расчет: $(1/\text{Коэффициент}-1)*100\%=(1/0,92-1)*100\%$.

⁴⁷Размер корректировки для земли может быть определен на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 208.

⁴⁸ Информация сайта: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения к Интернет-ресурсу: 14.04.2022 г.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	1,03	0,92

11. Корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства. Корректировка не требуется, поскольку у объекта оценки и объектов-аналогов совпадает уровень благоустройства и инфраструктуры.

Расчет стоимости объекта капитального строительства (объект оценки №1)

Выбор объектов-аналогов

В ходе проведения анализа рынка продажи коммерческой недвижимости в Томской области, характеризующегося неактивной развитостью, Оценщиком выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, максимально схожих с оцениваемым объектом.

Критерии отбора аналогов:

- дата экспозиции – апрель 2022 года;
- имеющие местоположение, схожее по инвестиционной, деловой привлекательности с местоположением объекта оценки;
- назначение: нежилое здание (гостиница, ресторан);

В целом среди элементов сравнения Оценщиком было выделено:

- имущественные права на объекты;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (время продажи);
- местоположение объекта;
- физические характеристики (площадь; тип объекта; назначение объекта; внутренняя отделка; коммуникации; материал стен; физическое состояние).

На момент проведения оценки оценщиком выявлено 3 аналога, в наибольшей степени сопоставимых с оцениваемыми объектами по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам.

Расчет стоимости объекта оценки №1 (объекта капитального строительства) методом сравнения продаж представлен ниже.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетные таблицы, которые приведены ниже.

Таблица 25. Описание аналогов сравнения объекта оценки №1

№	Дата предложения	Местонахождение	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Описание*	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Нежилое здание (гостиница)	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пр-т Мира, 10/1	1 000,0	37 500 000	37 500	Продается гостиница, сауна 1000 кв.м, по адресу г. Томск, пр.Мира 10/1. Отдельно стоящее кирпичное здание, 9 соток земли. Имеется 26 номеров разного типа, 2 сауны с бассейном, бильярдной, с комнатами отдыха. Все коммуникации центральное. Бизнес действующий, доход стабильный. Продаем в связи переездом в другой регион.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1000_m_1802273434
2	Нежилое помещение (гостиница)	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул.2-я ул. Новокузнецкий Ряд, 1	587,8	27 432 000	46 669	Действующий стабильный прибыльный бизнес. Быстрый срок окупаемости. Выгодная инвестиция с сохранением и приумножением капитала. Торг. Собственник.	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/248508663/
3	Нежилое здание (гостиница)	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Некрасова, 51	900,0	35 000 000	38 889	Продаётся готовый бизнес , сауна- гостиница работающая более 15 лет, свои довольные клиенты , приносящий хорошую прибыль , весь доход можем показать, сделан качественный свежий ремонт так же обновляется периодически , все интересующие вопросы по телефону . Торг реально покупателю очень хороший!!!	https://tomsk.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_900_kv_m_tomskaya_tomsk_ul_nekrasova_51_6872235304/
Проверка исходных данных на однородность выборки								
Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв.м.						41019,33		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.						4941,80		
Коэффициент вариации, %						12,05		
Пороговое значение, %						<30		
Вывод						Выборка однородна		

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие инженерных коммуникаций). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения предложенных к продаже объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м.), либо экономическая.

Единицы сравнения объекта:

-цена за 1 кв. м.;

-цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;

-цена за 1 куб. м.

За единицу сравнения принимаем стоимость 1 кв. м. площади.

Для объекта оценки были введены корректировки, которые представлены в нижеследующей таблице. Корректировки проведены по вышеуказанным элементам сравнения. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 26. Расчет стоимости объекта оценки №1 сравнительным подходом

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения	руб.		37 500 000	27 432 000	35 000 000
2	Стоимость земельного участка	руб./кв.м.		6 949	6 949	6 949
3	Площадь земельного участка, кв.м.	кв.м.		900,0	0,0	487,5
4	Стоимость земельного участка			6 254 100	0	3 387 638
5	Цена предложения без учета стоимости прав на земельный участок			31 245 900	27 432 000	31 612 363
6	Площадь	кв. м.	798,6	1 000,0	587,8	900,0
7	Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м		31 246	46 669	35 125
8	<i>Приведение цены предложения к цене продажи</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
9	Корректировка	%		-12,3	-12,3	-12,3
10	Скорректированная цена	руб./кв. м.		27 403	40 929	30 805
11	<i>Передаваемые права</i>		<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
12	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
13	Скорректированная цена	руб./кв. м.		27 403	40 929	30 805
14	<i>Условия финансирования</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
15	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
16	Скорректированная цена	руб./кв. м.		27 403	40 929	30 805
17	<i>Условия продажи</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
18	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
19	Скорректированная цена	руб./кв. м.		27 403	40 929	30 805
20	<i>Условия рынка (время продажи)</i>		<i>Апрель 2022</i>	<i>Апрель 2022</i>	<i>Апрель 2022</i>	<i>Апрель 2022</i>
21	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
22	Скорректированная цена	руб./кв. м.		27 403	40 929	30 805
23	<i>Местоположение</i>		<i>Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, д. 7</i>	<i>Томская область, г.Томск, пр-т Мира, 10/1</i>	<i>Томская область, г.Томск, ул.2-я ул. Новокузнецкий Ряд, 1</i>	<i>Томская область, г.Томск, ул. Некрасова, 51</i>
24	Корректировка	%		0,0	-12,0	0,0
25	Скорректированная цена	руб./кв. м.		27 403	36 018	30 805
26	<i>Общая площадь</i>	кв. м.	798,60	1 000,0	587,8	900,0
27	Корректировка	%		3,9	-5,1	2,1
28	Скорректированная цена	руб./кв. м.		28 472	34 181	31 452
29	<i>Тип объекта</i>		<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Отдельно стоящее зда-</i>

						ние
30	Корректировка	%		0,0	4,0	0,0
31	Скорректированная цена	руб./кв. м.		28 472	35 548	31 452
32	<i>Функциональное назначение</i>		<i>Гостиница, сауна</i>	<i>Гостиница</i>	<i>Гостиница</i>	<i>Гостиница</i>
33	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
34	Скорректированная цена	руб./кв. м.		28 472	35 548	31 452
35	<i>Внутренняя отделка</i>		<i>Улучшенная внутренняя отделка</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Улучшенная внутренняя отделка</i>	<i>Улучшенная внутренняя отделка</i>
36	Корректировка	%		7,0	0,0	0,0
37	Скорректированная цена	руб./кв. м.		30 465	35 548	31 452
38	<i>Наличие коммуникаций</i>		<i>Все необходимые коммуникации подведены и подключены</i>			
39	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
40	Скорректированная цена	руб./кв. м.		30 465	35 548	31 452
44	<i>Материал стен</i>		<i>Кирпичный</i>	<i>Кирпич</i>	<i>Кирпич</i>	<i>Кирпич</i>
45	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
46	Скорректированная цена	руб./кв. м.		30 465	35 548	31 452
47	<i>Физическое состояние объекта</i>		<i>Хорошее</i>	<i>Хорошее</i>	<i>Хорошее</i>	<i>Хорошее</i>
48	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
49	Скорректированная цена	руб./кв. м.		30 465	35 548	31 452
50	Общая валовая коррекция	%		10,9	21,1	2,1
51	Весовой коэффициент	коэфф.		0,1491	0,0770	0,7739
52	Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	31 620			
53	Рыночная стоимость	руб.	25 251 732			

Итоговое значение стоимости 1 кв. м. площади было получено методом средней взвешенной: обратное значение абсолютного показателя корректировок аналога делится на сумму обратных абсолютных значений всех аналогов. Данный способ, в отличие от средней арифметической, показывает влияние каждого аналога на итоговую величину стоимости.

Обоснование корректировок

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже недвижимого имущества ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Расчетное значение коэффициента корректировки для недвижимости может быть определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».⁴⁹ Поправка для аналогов принята в размере среднего значения скидки на торг для объектов недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса «-12,3%».

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,6%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

343

2. Передаваемые права

Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Поскольку аналоги №№ 1-3 предлагаются к продаже на праве собственности, как и объект оценки, то для них не требуется корректировка.

3. Условия финансирования

Так как условия финансирования для всех объектов типичные – рыночные (по первому типу сделки), – то корректировка не применяется.

4. Условия продажи

В случае необходимости реализация объекта оценки будет происходить в рыночных условиях. Условия продажи объектов-аналогов также являются рыночными. Корректировка на условия продажи не применялась.

5. Условия рынка (время продажи)

Дата оценки – апрель 2022 года, дата актуализации объявлений о продаже аналогов – апрель 2022 года, условия признаны сопоставимыми и корректировка не вносилась.

6. Местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости – это транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д. Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-

⁴⁹Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 343

торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».⁵⁰ Корректировка определена на среднем уровне и применяется к объекту-аналогу №№2: $(1/\text{Коэффициент}-1)*100\%=(0,88/1-1)*100\%$.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 148.

10.1.1. Данные на июнь 2020 года

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 148.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 55

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

8. Площадь

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами-аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога.

Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statirelt.ru/>.⁵¹

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,624
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,557

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

⁵⁰Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 148.

⁵¹<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Наименование	Площадь, кв.м.	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект оценки	798,6	1,000	
Объект-аналог №1	1 000,0	1,039	3,9
Объект-аналог №2	587,8	0,949	-5,1
Объект-аналог №3	900,0	1,021	2,1

9. Корректировка на тип объектов

Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена(ы), общая(ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь). Размер корректировки на данный параметр определен на основании сайта: <https://statielt.ru/>.⁵² Корректировка составила для аналога №2: (1-Коэффициент)*100%=(1-0,96)*100%, значение принято на среднем уровне.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,93	0,99	0,96
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,96	0,92	0,82	0,89	0,86

10. Функциональное назначение для недвижимости

Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании данных сайта: <https://statielt.ru/>.⁵³ Корректировка не применяется для всех аналогов, поскольку назначение объектов совпадает.

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)

- корректировки рыночной стоимости на назначение (использование*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).

Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м, в том числе с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудования, системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	0,97	1,25	1,09
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 4 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,06	0,31	0,18
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,10	0,54	0,30
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса; павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,04	0,94
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м, в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические формы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,13	1,37	1,24
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,98	1,42	1,18
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,13	3,23	2,63
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,39	2,10	1,71
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,81	2,46	2,11

⁵²<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2782-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

⁵³<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2773-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,32	3,15	2,70
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,91	1,24	1,06
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,90	2,58	2,21
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,77	1,05	0,90
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,26	3,43	2,79
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,42	3,67	2,99
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,26	3,43	2,79
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,46	6,24	4,27
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,26	3,43	2,79
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	2,09	2,90	2,46
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,39	1,94	1,64
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,66	4,04	3,29

11. Корректировка на внутреннюю отделку объектов

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления). Размер корректировки на данный параметр определен на основании сайта: <https://statrielt.ru/>.⁵⁴

Корректировка равна: (Коэффициент объекта оценки/Коэффициент объекта-аналога-1)*100%.

Таким образом, корректировка для аналога №1 составила: (1,07/1-1)*100%.

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,87	0,93	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,13	1,21	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,16	1,12

12. Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями. Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statrielt.ru/>.⁵⁵ Корректировка не требуется, поскольку набор коммуникаций у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим.

13. Корректировка на материал стен

⁵⁴<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2791-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

⁵⁵<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2776-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

Корректировка отражает зависимость цены предложения объектов недвижимости в зависимости от конструктивной системы. Расчетное значение коэффициента корректировки может быть определено на основании данных сайта <<https://statrielt.ru/>>. ⁵⁶ Корректировка для аналогов не вводилась, поскольку материал стен объекта оценки и аналогов одинаковый – кирпич.

14. Корректировка на физическое состояние объекта

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению. Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statrielt.ru/>. ⁵⁷ Корректировка не требуется, поскольку состояние объектов оценки сопоставимо, объекты находятся в хорошем состоянии.

Таблица 27. Результаты, полученные в ходе применения сравнительного подхода

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход
1	Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.	25 251 732
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.	3 430 721

5.2. Расчет стоимости объекта оценки в части применения методов доходного подхода

5.2.1. Расчет величины арендной ставки

Анализ доходов

1 вариант

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для объекта аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов объектов, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми объектами. Для устранения разницы между объектами-аналогами и объектами анализа необходимо произвести корректировки с тем, чтобы сопоставимый объект был настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

2 вариант

Другим способом получения ПВД может быть использование информации, предоставленной владельцем объекта оценки. На основании фактических данных о полученных от эксплуатации объекта доходах за прошедший период и применяемых на момент анализа арендных ставках можно сделать прогноз о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

Для получения ПВД использована рыночная информация.

В ходе проведения анализа рынка аренды коммерческой недвижимости города Томска, характеризующегося активной развитостью, Оценщиком выявлен ряд предложений о сдаче в аренду объектов недвижимости, максимально схожих с оцениваемым объектом.

Критерии отбора аналогов:

- дата экспозиции – апрель 2022 года;
- имеющие местоположение, схожее по инвестиционной и деловой привлекательности с местоположением объекта оценки;
- назначение: встроенные офисные помещения.

В целом среди элементов сравнения Оценщиком было выделено:

- имущественные права на объекты;
- условия финансирования;
- условия аренды;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики (площадь; назначение объекта; внутренняя отделка; коммуникации; наличие отдельного входа).

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись, как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие инженерных коммуникаций). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Описание объектов-аналогов и расчет величины арендной ставки за 1 кв. м. представлены в таблицах ниже.

⁵⁶Информация сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2785-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения к интернет-ресурсу: 24.08.2021 г.

⁵⁷<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

Таблица 28. Описание объектов-аналогов для объекта оценки № 1

№ п/п	Назначение	Дата экспозиции	Местоположение	Стоимость аренды, руб./месяц	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб./ кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
1	2	3	4		5	6	7	8
1	Здания свободного (универсального) назначения (возможно использовать под гостиницу)	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул.1905 года переулок 18	805 260	1342,1	600	Прямое предложение от собственника. Сдается в аренду двухэтажное нежилое здание площадью 1342, 1кв.м. (в том числе на первом этаже сдаются в аренду с отдельным входом нежилые помещения площадью 104, 9кв.м.), в общественно деловой зоне исторического центра города Томска (ОИ-1). Здание расположено на земельном участке площадью 1376, 1 кв.м. (выдано для эксплуатации административного здания), принадлежащим собственнику.	https://www.toms.k.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4573794
2	Здания свободного (универсального) назначения (возможно использовать под гостиницу)	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул.Ленина проспект 129	1 260 000	1800,0	700	Предложение от собственника. Сдам здание 1800 м2 в Центре города! Первая линия! Возможна поэтажная аренда. Подробности по телефону. Без комиссии и переплат.	https://www.toms.k.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4661112
3	Здания свободного (универсального) назначения (возможно использовать под гостиницу)	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Ленина проспект 41	480 000	600,0	800	От собственника. Сдам помещение на втором этаже в Центре Томска! На Красная линии пр. Ленина! Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Ранее был бар "Доски". 500 м2. Площадь можно увеличить до 1000 м2 за счет смежного помещения. ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО для открытия модного заведения, офиса крупной компании, отделения банка, крупного магазина, детского центра. Есть все условия для успешной работы: комфортабельное помещение, вода, вытяжка, зона разгрузки товара, интернет, сигнализация, хорошие подъездные пути, круглосуточный доступ в здание. Без комиссии!	https://www.toms.k.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4548045
Проверка исходных данных на однородность выборки								
Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв.м.						700,00		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.						100,00		
Коэффициент вариации, %						14,29		
Пороговое значение, %						<30		
Вывод						Выборка однородна		

Примечание: Все отсутствующие в объявлениях данные Оценщик установил в ходе телефонных переговоров с лицами, занимающимися сдачей указанных в объявлениях объектов недвижимости в аренду. Орфография и пунктуация сохранены авторские.

Таблица 29. Расчет рыночной величины арендной ставки объекта оценки № 1

№	Наименование факторов	Единица измерения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.		600	700	800
2	Общая площадь	кв. м.	798,6	1 342,1	1 800,0	600,0
3	Совершенная сделка или предложение			Предложение	Предложение	Предложение
4	Корректировка	%		-10,7	-10,7	-10,7
5	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		536	625	714
6	Передаваемые права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
7	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
8	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		536	625	714
9	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
11	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		536	625	714
12	Условия аренды		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
13	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
14	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		536	625	714
15	Условия рынка		Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.
16	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		536	625	714
18	Местоположение		Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, д. 7	Томская область, г. Томск, ул. 1905 года переулок 18	Томская область, г. Томск, ул. Ленина проспект 129	Томская область, г. Томск, Ленина проспект 41
19	Корректировка	%		0,0	-12,0	-12,0
20	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		536	550	628
21	Площадь объекта	кв. м.	798,6	1342,1	1800,0	600,0
22	Корректировка	%		9,2	14,8	-4,7
23	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		585	631	598
24	Назначение		Гостиница, сауна	Здания свободного (универсального) назначения (возможно использовать под гостиницу)	Здания свободного (универсального) назначения (возможно использовать под гостиницу)	Здания свободного (универсального) назначения (возможно использовать под гостиницу)
25	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
26	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		585	631	598
27	Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Помещение
28	Корректировка	%		0,0	0,0	4,0
29	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		585	631	622
30	Внутренняя отделка		Улучшенная внутренняя отделка	Простая отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
31	Корректировка	%		7,0	0,0	0,0
32	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		626	631	622
33	Коммунальные платежи		Не включены в ставку аренды	Не включены в ставку аренды	Не включены в ставку аренды	Не включены в ставку аренды

34	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
35	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		626	631	622
36	Коммуникации		Подведены все необходимые коммуникации			
37	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
38	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		626	631	622
42	Прочее		Нет	Нет	Нет	Нет
43	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
44	Скорректированная цена	руб./кв. м.		626	631	623
45	Общая валовая коррекция	%		16,2	26,8	20,8
46	Весовой коэффициент	коэфф.		0,4199	0,2538	0,3271
47	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.	627			
48	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./год за 1 кв. м.	7 524			

Обоснование корректировок

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при аренде объекта ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Расчетное значение коэффициента корректировки для недвижимости может быть определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».⁵⁸ Корректировка составила среднее значение «-10,7%».

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

343

2. Передаваемые права

Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Поправка для улучшений учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Корректировка на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statielt.ru/>.⁵⁹ Корректировка не требуется, параметры сопоставимы.

3. Условия финансирования

Под данному параметру корректировка не вводится, поскольку условия финансирования для аналогов и объекта оценки сопоставимы – рыночные.

4. Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, объекты-аналоги не предлагались к продаже принудительно, с торгов, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

5. Условия аренды (время продажи)

Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен на аренду. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги были сданы (предложены) на рынке недвижимости и за период времени от даты сдачи (предложения) цены на рынке изменялись. Корректировка не требуется, параметры сопоставимы.

6. Местоположение

⁵⁸Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 343

⁵⁹<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/2773-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhivosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости – это транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д. Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».⁶⁰ Корректировка требуется для аналогов №№2 3, поскольку их местоположение более привлекательно, корректировка составила: $(0,88/1-1)*100\%$.

7. Площадь

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами-аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога.

Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statielt.ru/>.⁶¹

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,624
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,557

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект оценки	798,6	1,000	
Объект-аналог №1	1 342,1	1,092	9,2
Объект-аналог №2	1 800,0	1,148	14,8
Объект-аналог №3	600,0	0,953	-4,7

8. Корректировка на функциональное назначение

Корректировки рыночной стоимости на назначение (использование*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).

Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statielt.ru/>.⁶²

Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов.

⁶⁰Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 148.

⁶¹<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

⁶²<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2775-na-naznachenie-ispolzovanie-zdaniy-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	0,97	1,25	1,09
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 4 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроосвещение)	0,06	0,31	0,18
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,10	0,54	0,30
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,04	0,94
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованному стальному колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы, электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,13	1,37	1,24
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальное здание с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,98	1,42	1,18
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,13	3,23	2,63
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,39	2,10	1,71
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,81	2,46	2,11
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,32	3,15	2,70
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,91	1,24	1,06
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,90	2,58	2,21
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,77	1,05	0,90
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,26	3,43	2,79
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,42	3,67	2,99
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,26	3,43	2,79
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,46	5,24	4,27
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,26	3,43	2,79
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	2,09	2,90	2,46
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,39	1,94	1,64
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,66	4,04	3,29

* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.

** - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.

Корректировка не применяется для всех аналогов, поскольку аналоги являются объектами свободного назначения, таким образом, могут использоваться под цели, сопоставимые для объекта оценки.

9. Корректировка на тип объектов

Корректировка на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена(ы), общая(ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь). Размер корректировки на данный параметр определен на основании сайта: <https://statiel.ru>.⁶³ Корректировка составила для аналога №3: $(1 - 0,96) * 100\%$, значение принято на среднем уровне.

Итоги расчетов Статиелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,93	0,99	0,96
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,96	0,92	0,82	0,89	0,86

10. Корректировка на внутреннюю отделку объектов

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках

⁶³<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2782-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления). Размер корректировки на данный параметр определен на основании сайта: <https://statielt.ru/>.⁶⁴ Расчет корректировки: (Коэффициент объекта оценки/Коэффициент объекта-аналога-1)*100%. Для аналога №1 корректировка составила: (1,07/1-1)*100%.

расчет Портала [Statielt](https://statielt.ru/) на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,87	0,93	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои; покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,13	1,21	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,16	1,12

11. Коммунальные платежи

При проведении расчетов величины арендной платы сравнительной единицей выступает чистая величина месячной арендной платы, поэтому из величины, предлагаемой на рынке месячной арендной платы надо в случае необходимости «убрать» величину коммунальных платежей. Корректировка не требуется, поскольку параметры сопоставимы.

12. Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями. Размер корректировки на данный параметр может быть определена на основании сайта: <https://statielt.ru/>.⁶⁵ Корректировка не требуется, поскольку параметры сопоставимы.

13. Корректировка на прочие параметры

Корректировка учитывает различия в параметрах объектов, отличных от предыдущих параметров.

5.2.2. Определение величины недозагрузки площадей

Размер недозагрузки объекта при сдаче в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу.

Это величина, показывающая, сколько процентов площадей пустует в год. Коэффициент недозагрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода.

Размер поправки на недозагрузку площадей определен в размере среднего значения для торговых объектов 0,77⁶⁶ на основании данных сайта: <https://statielt.ru/>.

⁶⁴<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2791-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

⁶⁵<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2776-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

⁶⁶<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022.

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недоборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгодное местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statiel.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,67	0,94	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,86	0,92	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,81	0,72

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки.

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

5.2.3. Определение эксплуатационных расходов и чистого эксплуатационного дохода

Для определения величины расходов следует рассмотреть типичные арендные отношения в секторе аналогичных объектов. Как правило, на рынке в арендную ставку включаются все операционные расходы, которые несет арендодатель. Операционные расходы или расходы на содержание – это периодические расходы на обеспечение нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые разделяются на три группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

А. Постоянные расходы включают в себя расходы, которые не зависят от степени заполнения объекта. Обычно, это следующие расходы:

- налог на землю или величина арендной платы за землю;
- налог на имущество в части, относимой на объект;
- страховка объекта.

Б. Переменные расходы включают в себя расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако следующие позиции имеют место для любого объекта:

- коммунальные расходы (газ, электроэнергия, вода, тепловая энергия, стоки);
- заработная плата обслуживающего персонала;
- расходы на уборку территории;
- расходы на вывоз мусора;
- расходы на обеспечение безопасности (охрана объекта, пожарная охрана);
- расходы на управление;
- прочие.

Включение управления недвижимостью в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Прочие расходы включают в себя все неучтенные расходы (например, проведение дезинфекции, приобретение некоторых хозматериалов и пр.)

В расходы на замещение включают в себя следующие расходы:

• затраты на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов улучшений, к которым относятся: кровля, покрытие пола, а также другие строительные элементы с коротким сроком эксплуатации; санитарно-техническая и электротехническая арматура и приборы; механическое оборудование; пешеходные дорожки, подъездные дороги и т.п.;

- отчисления на капитальный ремонт объекта недвижимости.

Размер операционных расходов определен в среднем размере 28,0%⁶⁷. Данный показатель включает такие расходы как:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

⁶⁷ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площади).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,37	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,40	0,28
3	Складские помещения и здания	0,21	0,30	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,33	0,24

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

5.2.4. Определение рыночной ставки капитализации

Ставка капитализации для улучшения отражает взаимосвязь между ежегодным доходом, приносимым объектом недвижимости и его стоимостью. Ставка капитализации может быть получена на основе рыночной информации (например, отношение величины арендной платы к цене продажи недвижимости), а также может быть рассчитана на основе ставки дисконта путем вычитания из ставки дисконта ожидаемых среднегодовых темпов роста денежного потока.

Ставка дисконта – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

В практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- 1) метод кумулятивного построения;
- 2) метод сравнения альтернативных инвестиций;
- 3) метод выделения;
- 4) метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту.

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премия за риск

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту.

Метод выделения – ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке. Ставка дисконтирования (в отличие от коэффициента капитализации) прямо из данных о продаже выделена быть не может, так как ее нельзя рассчитать без выявления ожиданий покупателя относительно будущих денежных потоков.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром, позволяют проводить качественные сравнения полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Ставка капитализации определена на основании рыночных данных, приведенных на основании данных сайта <https://statrielt.ru/>, в размере среднего значения (13%) для офисных и других общественных зданий и помещений⁶⁸.

⁶⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанной на основе рыночных данных за истекший квартал.

Оправданы на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечения транспортными пешеходными потоками, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов Statrileit на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А-А), в отливном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,19	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

5.2.5. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу

После проведенных выше анализа и расчетов, Оценщик определил стоимость объекта оценки. Расчет приведен в ниже следующей таблице.

Таблица 30. Расчет стоимости объекта оценки №1 доходным подходом

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Значение показателя	Источник информации, расчетная формула
1	Общая площадь	м.кв.	798,6	-
2	Потенциальный валовой доход	руб./год	7 524	Арендная ставка x 12
3	Потенциальный валовой доход	руб./год	6 008 666	стр.1 x стр.2
4	Коэффициент загрузки площадей	коэф	0,770	https://statrileit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprihodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda
5	Эффективный валовой доход	руб.	4 626 673	ЭВД = ПВД x Кз
6	Коэффициент платежей при аренде		1,00	Кпл
7	Итого эффективный валовой доход	руб.	4 626 673	ЭВД = ЭВД*Кпл
8	Итого сумма годовых операционных расходов	руб./год	1 682 426	https://statrileit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda
	Фактор возраста		Значение	
9	Ставка капитализации	%	13,00	https://statrileit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2022-goda
10	Чистый эксплуатационный доход, руб	руб.	2 944 247	стр.7 - стр.8
11	Рыночная стоимость	руб.	22 648 054	стр.11 / стр.9

5.3. Согласование результатов расчетов, полученных в части применения различных подходов

В этом разделе отчета оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делает окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости.

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V, руб.) определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3,$$

где

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная соответственно затратным, доходным и сравнительным подходами, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – значение достоверности подходов соответственно.

Сравнительный подход дает наиболее точный расчет при достаточно большом количестве достоверных сопоставимых рыночных данных. Однако, расчет этим подходом основан на цене предложения, которая, с некоторой вероятностью, отличается от реальной цены сделки.

Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на анализе рыночной информации о ставках аренды, которые отражают привлекательность объекта недвижимости для типичного инвестора.

Затратный подход основан на нормативном методе расчета стоимости, который менее всего отражает сложившиеся на рынке недвижимости сложившиеся тенденции и уровень цен.

Для согласования результатов расчета рыночной стоимости объекта недвижимости, расчет которого происходил с использование различных подходов, использовался метод анализа иерархий.

Этот метод является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Такой подход к решению проблемы выбора исходит из естественной способности людей думать логически и творчески, определять события и устанавливать отношения между ними.

Пусть в конкретной задаче необходимо определить состав некоторого объекта. Причем пусть A_1, A_2, \dots, A_n основные факторы, определяющие состав объекта. Тогда для определения структуры объекта заполняется матрица парных сравнений.

Таблица 31. Матрица парных сравнений

	A1	A2	A3	...	An
A1	1	a12	a13	...	a1n
A2	a21	1	a23	...	a2n
...
An	an1	an2	an3	...	1

Если обозначить долю фактора A_i через w_i , то элемент матрицы $a_{ij} = w_i / w_j$.

Таким образом, в предлагаемом варианте применения метода парных сравнений, определяются не величины разностей значений факторов, а их отношение. При этом очевидно $a_{ij} = 1/a_{ji}$. Следовательно, матрица парных сравнений в данном случае является положительно определенной, обратносимметричной матрицей, имеющей ранг равный 1.

Работа экспертов состоит в том, что, производя попарное сравнение факторов A_1, \dots, A_n эксперт заполняет таблицу парных сравнений. Важно понять, что если w_1, w_2, \dots, w_n неизвестны заранее, то попарные сравнения элементов производятся с использованием субъективных суждений, численно оцениваемых по шкале, а затем решается проблема нахождения компонент w .

Определение вектора w состоит в следующем: суммируются по строкам элементы матрицы парных сравнений (для каждого значения i вычисляется сумма $a_i = a_{i1} + a_{i2} + \dots + a_{in}$). Затем все a_i нормируются так, чтобы их сумма была равна 1. В результате получаем искомый вектор w . Таким образом $w_i = a_i / (a_1 + a_2 + \dots + a_n)$.

Для проведения субъективных парных сравнений Т. Саати была разработана шкала относительной важности⁶⁹.

Таблица 32. Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение	Объяснение
0	Не сравнимы	Эксперт затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значительным
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного лишь вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанного числа (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	

Выбор шкалы определялся следующими требованиями:

- Шкала должна давать возможность улавливать разницу в чувствах людей, когда они проводят сравнения, различать как можно больше оттенков чувств, которые имеют люди.

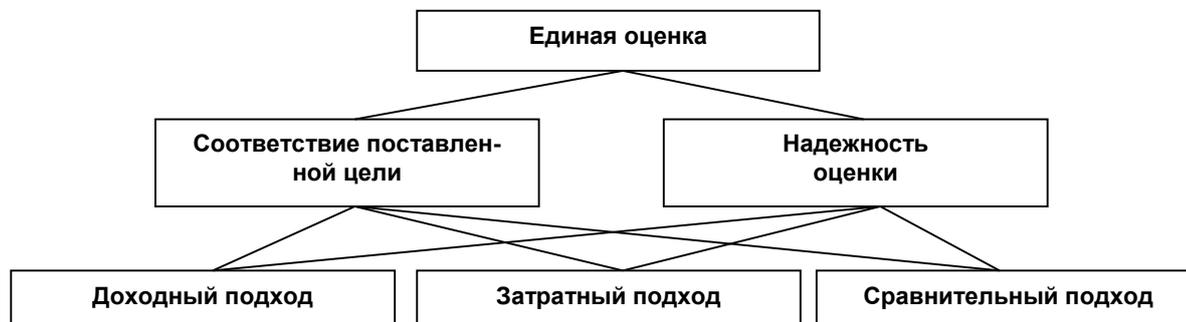
- Эксперт должен быть уверенным во всех градациях своих суждений одновременно.

Как показывают работы автора Т. Саати по сравнению этой шкалы с 28 другими шкалами, предложенными разными лицами, эта шкала и ее незначительные модификации лучше, чем все другие шкалы.

⁶⁹Информация с сайта: <<http://www.ocenchnik.ru/docse/2129-metod-analiza-ierarhij-mai-ocenki-nedvizhimosti.html>>. Дата обращения: 13.04.2022 г.

Хочется к этому лишь добавить, что данный метод парных сравнений и данная шкала чрезвычайно хорошо приспособлены к особенностям обработки информации человеком. Но при этом данная шкала не является обязательной. Как видно из приведенного краткого описания данная модификация метода безразлична к обычно используемым типам шкал.

На наш взгляд требование соответствия применяемого метода цели, с которой проводится оценки является важнейшим. Но одновременно нельзя не принимать во внимание и оценки, полученные другими методами. Также нельзя не учитывать и степень надежности используемой исходной информации. В результате объединения этих требований и в соответствии с описанным подходом построим иерархию.



В соответствии с построенной иерархией для получения единой оценки, прежде всего, необходимо определиться в той степени, в которой характеристики «соответствие поставленной цели» и «надежность оценки» определяют единую оценку. Совершенно ясно, что обе характеристики важны, но которая важнее и во сколько раз важнее необходимо определить в первую очередь. Для этого наряду с другими подходами можно воспользоваться и методом попарных сравнений. Для этого заполним матрицу парных сравнений.

Таблица 33. Матрица соответствия

Подходы	Соответствие	Надежность	Сумма баллов	Значение весового коэффициента
Соответствие	1	1	2	0,5
Надежность	1	1	2	0,5

Таблица 34. Матрица степени соответствия цели оценки

Подходы	Доходный подход	Сравнительный подход	Сумма баллов	Значение весового коэффициента
Доходный подход	1,00	1,00	2,00	0,50
Сравнительный подход	1,00	1,00	2,00	0,50

Таблица 35. Матрица степени соответствия надежности используемой информации

Подходы	Доходный подход	Сравнительный подход	Сумма баллов	Значение весового коэффициента
Доходный подход	1,00	1,00	2,00	0,250
Сравнительный подход	1,00	1,00	2,00	0,750

Таблица 36. Расчет значений согласования

Подходы	Соответствие цели	Вес данной важности	Надежность оценки	Вес данной важности	Итоговый весовой коэффициент
Доходный подход	0,50	0,50	0,50	0,50	0,250
Сравнительный подход	0,50	0,50	0,50	0,50	0,750

Стоимость объекта оценки, полученная в результате расчетов различными подходами, представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 37. Согласование результатов оценки

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход	Вес	Доходный подход	Вес	Затратный подход	Вес	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей:	25 251 732	0,750	22 648 054	0,250	Не применялся	0,000	24 601 000	20 501 000

	4, в том числе под-земных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.								
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.	3 430 721	0,100	Не применялся	0,000	Не применялся	0,000	3 431 000 (без НДС)	3 431 000
Итого:								28 032 000	23 932 000

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Ликвидационная стоимость объекта оценки может быть рассчитана прямым или косвенным методом.

Прямой метод основывается на сравнительном подходе и может осуществляться или путем прямого сравнения с аналогами, или через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако, данный метод обладает ограниченной применимостью в российских условиях ввиду недостаточности и труднодоступности информационной базы по ценам сделок в условиях вынужденной продажи (в т. ч. конкурсного производства).

Косвенный метод выражается в расчете ликвидационной стоимости объекта относительно его рыночной стоимости. Он осуществляется в три этапа: расчет рыночной стоимости объекта, расчет скидки на вынужденный характер продажи объекта, расчет ликвидационной стоимости объекта. В рамках данной работы нами использовался этот вариант.

Основная трудность в этом случае заключается в расчете скидки на вынужденный характер продажи. Фактор вынужденности продажи состоит из системы факторов более низкого уровня:

- развитие рынка – один из важнейших факторов, характеризующих уровень ликвидности объекта;
- срок экспозиции – важнейший фактор, отражающий снижение возможной цены при уменьшении необходимого срока продажи;
- общая инвестиционная привлекательность объекта;
- абсолютная величина рыночной стоимости объекта;
- конъюнктура рынка на дату продажи объекта;
- уровень маркетинга.

Ликвидационная стоимость, в свою очередь, подразделяется на:

- упорядоченную ликвидационную стоимость, где распродажа активов осуществляется в течение разумного периода с тем, чтобы можно было получить высокие цены продажи активов;
- принудительную ликвидационную стоимость, где активы распродаются настолько быстро, насколько это возможно, часто одновременно и на одном аукционе;
- ликвидационную стоимость прекращения существования активов предприятия, где активы предприятия не продаются, а списываются и уничтожаются, а на данном месте строится новое, прогрессивное предприятие, дающее значительный экономический или социальный эффект.

В рамках исполнительного производства мы определяем, исходя из крайне ограниченного срока экспозиции (времени, в течение которого объект оценки должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным) этого имущества, принудительную ликвидационную стоимость.

Из приведенных понятий можно сделать вывод о том, что основным фактором, который влияет на величину ликвидационной стоимости и отличающий ее от рыночной, является фактор вынужденности продажи, что характерно для нерыночных условий продажи имущества.

Кроме того, под ликвидационной стоимостью в теории оценки понимается денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации имущества и расходами на ее проведение. Это стоимость, с которой приходится соглашаться собственнику имущества при вынужденной продаже имущества в ограниченный период времени, не позволяющий значительному числу потенциальных покупателей ознакомиться с объектом и условиями продажи.

Таким образом, становится вполне очевидным, что для расчета ликвидационной стоимости имущества в текущих российских условиях возможно применение следующего уравнения:

$$C_{лик} = C_{рын} \times (1 - K_{вын}) - Z_{лик}$$

где

$C_{лик}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки;

$C_{рын}$ – рыночная стоимость объекта оценки;

$K_{вын}$ – корректировочная поправка на вынужденность продажи (коэффициент вынужденной продажи), $0 < K_{вын} < 1$;

$Z_{лик}$ – затраты на ликвидацию объекта оценки.

Согласно приведенному уравнению, ликвидационная стоимость рассчитывается в три этапа. На первом этапе определяется рыночная стоимость объекта оценки. На втором – определяется текущая стоимость объекта оценки путем внесения в значение рыночной стоимости величины корректировочной поправки на вынужденность продажи, то есть рыночная стоимость корректируется на фактор вынужденности продажи (на нерыночные условия продажи). На третьем – определяются затраты на ликвидацию объекта оценки и вычитаются из текущей стоимости.

При определении принудительной ликвидационной стоимости имущества должника в качестве затрат на ликвидацию имущества могут выступать следующие расходы:

А) Расходы по совершению исполнительных действий (при возбуждении исполнительного производства) – средства, затраченные на организацию и проведение указанных действий из внебюджетного фонда развития исполнительного производства, положение о котором утверждено Правительством Российской Федерации, а также средства сторон и иных лиц, участвующих в исполнительном производстве (ст. 116 № 229-ФЗ от 02 октября 2007 г.).

К этим расходам относятся средства, затраченные на:

- перевозку, хранение и реализацию имущества должника;
- оплату работы переводчиков, понятых, специалистов и иных лиц, привлеченных в установленном порядке к совершению исполнительных действий;
- перевод (пересылку) по почте взыскателю взысканных сумм;
- розыск должника, его имущества или розыск ребенка, отобранного у должника по суду;
- проведение государственной регистрации прав должника;
- другие необходимые исполнительные действия, совершаемые в процессе исполнения исполнительного документа.

В составе расходов на исполнительные действия есть постоянные, которые определены законодательством. К таким постоянным относятся:

- исполнительский сбор в размере 7% от стоимости имущества должника (ст. 112 Федерального закона «Об исполнительном производстве» № 229-ФЗ от 02 октября 2007 года);
- вознаграждение специализированной организации, которая имеет право на совершение операций с имуществом должника в размере 2-5% от стоимости реализованного имущества.

Все перечисленные расходы возмещаются за счет денежных средств, вырученных от продажи арестованного имущества должника, а оставшаяся сумма с депозитного счета подразделения службы судебных приставов-исполнителей распределяется в пользу взыскателя (взыскателей).

Б) Расходы при обращении к риэлтерским компаниям или другим специализированным организациям, осуществляющим аукционы и торги, с целью реализации имущества фирмы должника. Как правило, стоимость комиссии, включая хранение, страхование имущества, колеблется от 2 до 5% в зависимости от итоговой цены коммерческой сделки, по которой будет реализовано имущество. Чем больше цена сделки, тем меньше процент.

В) Расходы на оказание необходимой юридической помощи. Представительство в суде, оформление исковых и сопутствующих заявлений, ведение переговоров. Стоимость подобных услуг оценивается в среднем в размере 5-10% от цены иска поимущественному спору.

В настоящем отчете, в качестве затрат на ликвидацию объекта оценки, приняты затраты банка в размере «10%» от стоимости объекта.

На втором (завершающем) этапе расчета начальной цены торгов определяется итоговая стоимость объекта оценки путем внесения в значение рыночной стоимости величины корректировочной поправки на вынужденность продажи.

На практике оценщики принимают поправку на вынужденность продажи в диапазоне от 0,1 до 0,3 (10-30% от рыночной стоимости), из-за чего зачастую торги признаются несостоявшимися. В то время как анализ статистики проведения аукционов по объектам и опыт работы показывают, что корректировочная поправка на вынужденность продажи колеблется, в среднем, в диапазоне от 0,3 до 0,5, а иногда достигает и 0,8. Фактор вынужденности продажи, влияющий на величину ликвидационной стоимости и выражаемый количественно в виде корректировочной поправки на вынужденность продажи (коэффициента вынужденной продажи), в свою очередь состоит из рисков. К основным из них относятся:

- риск по способу продажи: торги или продажа на комиссионных началах иного имущества;
- риск по сроку продажи: от 2-х до 18-ти месяцев;
- риск инвестирования в связи с судебной отменой;
- риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта оценки;
- риск снижения спроса;
- риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки.

Исходя из результатов продаж ликвидируемого имущества приходим к выводу, что фактический диапазон коэффициента вынужденной продажи находится в пределах 0,1-0,8.

1. Риски, ранг которых будет варьироваться в этих пределах, характеризуются приведенным ниже образом.

2. Риск по способу продажи: торги или продажа на комиссионных началах иного имущества. Следует отметить, что в случае продажи недвижимого имущества должника путем проведения открытых торгов, ценой продажи будет признана максимальная цена, которую даст участник торгов за объект торгов, она может быть существенно больше, чем начальная цена, но никак не может быть ниже ее.

Исходя из этого анализа, приходим к выводу, что начальная цена торгов может только расти и не может быть снижена, следовательно, риск ниже и может находиться в пределах 0,1-0,4. При продаже товара (иного имущества) на комиссионных началах риск выше, есть возможность уценки, поэтому ранг риска 0,5-0,8.

1. Риск по сроку продажи: 2 месяца в исполнительном производстве и до 18-ти месяцев при процедуре банкротства. Соответственно, ранг риска 0,8-0,1.

2. Риск инвестирования в связи с судебной отменой. В практике известны случаи, когда сделка купли-продажи имущества состоялась, инвестор оплатил полную стоимость имущества, деньги от продажи распределены с депозитного счета, а затем в

силу каких-либо обстоятельств (скорее всего благодаря действиям должника-собственника) по решению суда вышеназванная сделка признается ничтожной.

3. Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта оценки. Должник-собственник после потери собственности может изматывать инвестора судами по различным причинам, инвестор вынужден нести дополнительные расходы на юристов и т.д. В результате цена приобретения имущества начинает переходить ниже пределы рыночной. Не учитывать такой риск нельзя. В обществе сложилось устойчивое мнение, что с большой вероятностью после проведения торгов должник при определенных усилиях, пользуясь несовершенством законодательства, добивается в судах признания сделки купли-продажи ничтожной, находя слабые звенья в цепи исполнительного производства. Гарантий возврата денежных средств, потраченных на приобретение объекта, и процентов за пользование ими никто не дает. Поэтому при таком положении дел риск остается на достаточно высоком уровне.

4. Риск снижения спроса означает существенное снижение стоимости имущества в течение срока реализации (залога) в силу различных факторов (дефолт, физические, экономические и моральные факторы износа). Риск случайной гибели имущества нами не учитывается. Ранг риска от 0,1 до 0,5.

5. Риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки. Должник-собственник не заинтересован предоставлять какую-либо информацию по объекту оценки, принудительно ликвидируемому, нет достаточного времени на сбор информации.

Могут быть и другие риски, в зависимости от конкретных условий и характера имущества. Тип рисков и ранг рисков во многом зависят от характера расходов по совершению исполнительных действий, которые оценщик выявляет и учитывает при изучении объекта оценки. Оценщик внимательно анализирует все риски, определяет и обосновывает их ранг и рассчитывает коэффициент вынужденной продажи.

Расчет и обоснование корректировочной поправки на вынужденность продажи

По отношению к данному объекту оценки Оценщик принимает и учитывает следующие риски:

1. Риск по способу продажи. В нашем случае целью оценки является определение начальной цены торгов недвижимого имущества. Имущество, реализуемое в рамках исполнительного производства с торгов, может быть уценено по причине низкой ликвидности, наш же объект является высоколиквидным. Риск определить начальную цену торгов, не повлекшую за собой притока потенциальных покупателей минимален.

2. Риск по сроку продажи: срок реализации 180 дней для продажи объекта. Но реально, с учетом предпродажной подготовки (согласование заявки-поручения на продажу имущества с потенциальным комиссионером и получение разрешения на торги, изучение документации, подготовка и опубликование в центральной прессе извещения о проведении открытого аукциона или конкурса), остается не более 160 дней. Риск в таком ранге находится в среднем значении.

3. Риск инвестирования в связи с судебной отменой. Не учитывать такой риск нельзя. В обществе сложилось устойчивое мнение, что с большой вероятностью после проведения торгов должник при определенных усилиях, пользуясь несовершенством законодательства, добивается в судах признания сделки купли-продажи ничтожной, находя слабые звенья в цепи исполнительного производства. Гарантий возврата денежных средств, потраченных на приобретение объекта и процентов за пользование ими, никто не дает, а со страховыми компаниями связываться никто не хочет по понятным причинам. Поэтому при таком положении дел риск необходимо учитывать.

4. Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности. Если в условиях свободного рынка покупатель, приобретая объект, несет расходы по регистрации прав собственности, то в нашем случае мы имеем дело с объектом, права на который будут находиться в залоге. Можно предвидеть, что покупателю предстоят дополнительные расходы, что скажется на коммерческой привлекательности сделки. Риск значителен.

5. Риск снижения спроса. Объявление дефолта трудно предсказуемо. В настоящее время существует устойчивый спрос на аналогичное имущество. Накопленный износ за время залога имущества практически компенсируется увеличением спроса.

6. Риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки.

Расчет коэффициента вынужденности продажи представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 38. Расчет коэффициента вынужденности

Тип риска вынужденной продажи	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8
Риск от способа продажи: торги для недвижимости или продажа на комиссионных началах иного имущества		1						
Риск от срока продажи: от 2-х до 18-ти месяцев		1						
Риск инвестирования в связи с судебной отменой		1						
Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта оценки			1					
Риск снижения спроса			1					
Риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки			1					
Количество наблюдений	0	3	3	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	0,6	0,9	0	0	0	0	0
Сумма по взвешенному итогу	1,5							
Количество факторов	6							
Средневзвешенное значение балла	25% (0,25)							

Таблица 39. Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки №№1, 2

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Коэффициент вынужденности	Ликвидационная стоимость с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
1	Здание (строение) не-	24 601 000	20 501 000		18 450 750	15 375 625

	жилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.			0,25		
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.	3 431 000 (без НДС)	3 431 000	0,25	2 573 250 (без НДС)	2 573 250

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. Рыночная и ликвидационная стоимости

Таблица 40. Рыночная и ликвидационная стоимости

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Ликвидационная стоимость с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
1	Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.	24 601 000	20 501 000	18 450 750	15 375 625
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.	3 431 000	3 431 000	2 573 250	2 573 250

7.2. Заключение о рыночной и ликвидационной стоимостях объектов оценки

Результаты проведенного анализа и расчетов, основанных на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, составляет, округленно до рублей:**

28 032 000 (Двадцать восемь миллионов тридцать две тысячи) рублей с НДС

23 932 (Двадцать три миллиона девятьсот тридцать две тысячи) рублей без НДС

Ликвидационная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, составляет, округленно до рублей, без НДС:

17 948 875 (Семнадцать миллионов девятьсот сорок восемь тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
1	Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое. Площадь: общая 798,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Кадастровый номер: 70:21:0100048:200.	24 601 000	20 501 000	15 375 625
2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания (административное). Площадь: 493,7 +/- 7,78 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100048:128.	3 431 000 (без НДС)	3 431 000	2 573 250

**Рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки №1 включает в себя стоимость инженерных систем и оборудования, которые учитываются в составе помещений, эксплуатируются на объекте: система отопления (включая разводку труб и радиаторы отопления), системы водоснабжения, системы водоотведения, системы электроснабжения и освещения, наружные сети водопровода, система сигнализации (пожарной, тревожной и т.д.), система учета электроэнергии, системы вентиляции (вытяжной, приточно-вытяжной и т.д.), оборудование водомерных узлов, система кондиционирования, система видеонаблюдения, системы доступа и контроля, системы пожаротушения, ворота, заборы, шлабгаумы.*

Оценщик, директор

Зыкова Е.С.

Приложение №1. Список использованных источников

Справочная и методическая литература

1. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
2. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. 278 стр.
3. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. 312 стр.
4. Справочник оценщика недвижимости-2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. 450 стр.
5. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. 179 стр.
6. Данные сайта <https://statrielt.ru/>.

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от с 25.02.2022) // Российская газета, № 238-239, от 08.12.1994.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 26.03.2022) // Парламентская газета, № 151-152, от 10.08.2000.
4. О несостоятельности (банкротстве) : Федеральный закон от 26.10.2002 127-ФЗ (ред. от 30.12.2021, с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022) // Российская газета, 209-210, от 02.11.2002.
5. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Российская газета, № 148-149, от 06.08.1998.
6. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Российская газета, № 148-149, от 06.08.1998.
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 № 611.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 года № 327.
12. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
13. Стандарты Русского общества оценщиков: Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29 декабря 2020 года, протокол № 29, обязательны к применению членами РОО.

Электронные ресурсы

1. Официальный сайт Росстата: <http://www.gks.ru/>.
2. Официальный сайт Томскстата: <https://tmsk.gks.ru/>.
3. Специализированные сайты о продаже и сдаче в аренду недвижимости: <https://www.avito.ru>, <https://tomsk.cian.ru> и др.
4. Городской информационный справочник «2ГИС» (<https://2gis.ru>).
5. Оценочный портал «Оценчик.ру» <http://www.ocenchik.ru/>.
6. Справочные правовые системы «ГАРАНТ» (<http://www.garant.ru/>), «КонсультантПлюс» (<http://www.consultant.ru>).
7. Аналитика некоммерческой организации «СтатРиелт» <https://statrielt.ru>.

Приложение №2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.04.2022, поступившего на рассмотрение 05.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 8	
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379253	
Кадастровый номер:	70:21:0100048:128
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100048
Дата присвоения кадастрового номера:	06.03.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 70:21:0100048:0128
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, 7.
Площадь:	493,7 +/- 7,78
Кадастровая стоимость, руб.:	4783064,34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	70:21:0100048:188, 70:21:0100048:200
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации нежилого здания (административное)
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379253			
Кадастровый номер:		70:21:0100048:128	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): аренда; срок действия: с 06.03.2007; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): Бабаев Эльшен Закир оглы; реквизиты документа-основания: договор аренды (субаренды) № б/н. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВИИ-001/2022-49379253			
Кадастровый номер:		70:21:0100048:128	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шукторов Рашид Гусейнгулу оглы
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70-70-01/186/2011-218 09.08.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	14.06.2018 14:20:24	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100048:128-70/001/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.06.2018 по 07.04.2028 пролонг на 6 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 8616MFG6J6LQ1Q0RW1RZ2U301, выдан 30.05.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379253			
Кадастровый номер:		70:21:0100048:128	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379253			
Кадастровый номер:		70:21:0100048:128	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300	Условные обозначения		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379253			
Кадастровый номер:		70:21:0100048:128	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	325°37.4'	19.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	53°21.7'	21.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	141°32.6'	25.0	данные отсутствуют	70:21:0100048:112	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	240°47.5'	11.15	данные отсутствуют	70:21:0100048:32	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	323°11.9'	3.32	данные отсутствуют	70:21:0100048:32	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	235°17.2'	4.04	данные отсутствуют	70:21:0100048:32	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	323°52.9'	0.46	данные отсутствуют	70:21:0100048:32	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.1	234°46.1'	8.25	данные отсутствуют	70:21:0100048:32	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 8				
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379253				
Кадастровый номер:			70:21:0100048:128	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат 70.4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	352815.35	4324395.82	Закрепление отсутствует	0.1
2	352831.4	4324384.84	Закрепление отсутствует	0.1
3	352844.4	4324402.32	Закрепление отсутствует	0.1
4	352824.82	4324417.87	Закрепление отсутствует	0.1
5	352819.38	4324408.14	Закрепление отсутствует	0.1
6	352822.04	4324406.15	Закрепление отсутствует	0.1
7	352819.74	4324402.83	Закрепление отсутствует	0.1
8	352820.11	4324402.56	Закрепление отсутствует	0.1
9	352815.35	4324395.82	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379253			
Кадастровый номер:		70:21:0100048:128	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): аренда; Срок действия: с 2007-03-06; реквизиты документа-основания: договор аренды (субаренды) № б/н; Сведения о лицах в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Бабаев Эльшеш Закир оглы; Содержание ограничения (обременения): Аренда	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.04.2022г. поступившего на рассмотрение 05.04.2022г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1; 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 7	
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378885	
Кадастровый номер:	70:21:0100048:200
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100048
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 069:401:002:000086820; Инвентарный номер 69:401:1000:18:12618; Кадастровый номер 70:21:0100048:188; Условный номер 70-70-01/205/2010-748
Местоположение:	Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, д. 7
Площадь:	798.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание (строение) нежилое
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные, Деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2010
Кадастровая стоимость, руб.:	28386788.03
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100048:128
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378885			
Кадастровый номер:		70:21:0100048:200	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Публичное акционерное общество «Сбербанк России»	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-4937885			
Кадастровый номер:		70:21:0100048:200	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шукторов Рашид Гусейнгулу оглы
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70-70-01/186/2011-217 09.08.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		03.12.2020 08:22:03
	номер государственной регистрации:		70:21:0100048:200-70/052/2020-29
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.06.2018 по 07.10.2028 пролонг на 6 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 8616MFG6f6LQ1Q0RW1RZ2U301, выдан 30.05.2018
			Информационное письмо, выдан 25.11.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 7	
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378885	
Кадастровый номер: 70:21:0100048:200	
4.2	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 14.06.2018 14:11:36</p> <p>номер государственной регистрации: 70:21:0100048:200-70/001/2018-4</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 14.06.2018 по 07.10.2028 продлен на 6 месяцев</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893</p> <p>основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № 8616MFG616LQ1Q0RW1RZ2U301, выдан 30.05.2018</p> <p>Информационное письмо, выдан 25.11.2020</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378885			
Кадастровый номер:		70:21:0100048:200	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Этапе						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378885						
Кадастровый номер: 70:21:0100048:200						
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат 70.4						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	352840.37	4324402.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	352828.91	4324409.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	352817.02	4324394.85	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	352828.48	4324387.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	352840.37	4324402.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-4937885						
Кадастровый номер:				70:21:0100048:200		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 70.4						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Томская область

повторное, взамен свидетельства: 09.08.2011

Дата выдачи:

18.12.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.07.2011

Субъект (субъекты) права: Шукуров Рашид Гусейнгулу оглы, дата рождения: 01.12.1967,
место рождения: с. Кохунду Кюрдамирского района Азербайджанской Республики,
гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 139-529-738 05

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 70:21:0100048:200

Объект права: Здание (строение) нежилое, назначение: нежилое, площадь 798,6 кв.м.,
количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Томская
область, г.Томск, Пролетарская улица, 7

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"
августа 2011 года сделана запись регистрации № 70-70-01/186/2011-217

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №2010

ДАО СБЕРБАНК

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.В.

КОПИЯ ВЗЯТА

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

70-70-01/186/2011-217

Красношлык П. В.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области

Дата выдачи: "09" августа 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.07.2011

Субъект (субъекты) права: Шукжоров Рашид Гусейнгулу оглы, дата рождения 01.12.1967, место рождения: с. Кохунлу Кюрдамирского района Азербайджанской Республики, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 69 02 № 408541, выдан 27.03.2002 Ленинским РОВД г. Томска, код подразделения 702-002; адрес постоянного места жительства: Россия, Томская область, г.Томск, 5-й Армии улица, д.26.общ

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания(административное), общая площадь 493,7 кв. м, адрес объекта: Томская область, г.Томск, Пролетарская улица, 7

Кадастровый (или условный) номер: 70:21:0100048:128

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" августа 2011 года сделана запись регистрации № 70-70-01/186/2011-218

Регистратор

Колтун З. М.



ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8010

ПАО СБЕРБАНК

(подпись) 12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.

70-АВ 170241



ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ

город Томск

«22» июля 2011 г.

Бабасев Эльшен Закир оглы, 24.06.1975г.р., проживающий по адресу: г.Томск, ул.Говорова, д.48, кв.228, в лице Абдуллаева Вусала Фархад оглы, действующего на основании доверенности от 18.09.2008г., зарегистрированной в реестре за № 7638, удостоверенной нотариусом г.Томска Глазковой К.А., именуемый в дальнейшем «**Продавец**», и

Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы, 01.12.1967 г.р., проживающий по адресу: г. Томск, ул. 5 Армии, д.26, общежитие, в лице Шукюрова Паши Гусейнгулу оглы, действующего на основании доверенности от 21.07.2011г., зарегистрированной в реестре за № 3943, удостоверенной нотариусом г.Томска Алимпыевым Ю.П., именуемый в дальнейшем «**Покупатель**»,
совместно именуемые «**Стороны**»,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество:
- **здание (строение) нежилое**, 2 – этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 599,8 кв.м., инв. № 69:401:1000:18:12618, лит. А, находящееся по адресу: **Томская область, г. Томск, Пролетарская улица, 7;**
- **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (административное), кадастровый номер: 70:21:0100048:128, общей площадью 493,7 кв.м., находящееся по адресу: **Томская область, г. Томск, Пролетарская улица, 7.**
2. Цена указанного недвижимого участка определена сторонами и составляет
- **здание (строение) нежилое** – 1 000 000 (один миллион) рублей;
- **земельный участок** – 100 000 (сто тысяч) рублей;
которые полностью оплачены Покупателем в день подписания настоящего договора.
3. Указанное недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании:
здание - Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 07.10.2010 № RU 70301000-114-Л/10, выданного органом: Департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Томска, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 29.10.2010 г. серия 70-АВ № 053693; **земельный участок** – Договора купли-продажи земельного участка от 30.12.2010 № 10441/2010, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 18.02.2011г. серия 70-АВ № 094502.
4. По заявлению Продавца, до подписания настоящего договора отчуждаемое недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, в споре и под запретом (арестом) не состоит.
5. Техническое и санитарное состояние отчуждаемого имущества Покупателя удовлетворяет.
6. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознанию сути договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.
7. В соответствии со ст.558 ГК РФ настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.
8. В соответствии со ст.551 ГК РФ Покупатель приобретает право собственности на указанное недвижимое имущество после государственной регистрации перехода права собственности.
9. В соответствии со ст.556 ГК РФ при передаче имущества Сторонами в обязательном порядке составляется передаточный Акт.
10. Продавец обязуется освободить вышеуказанное имущество от принадлежащих ему вещей и передать ключи от здания Покупателю в день подписания настоящего договора.

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №0910
ИАО «СКОРИНГ»
12 ФЕВ 2018
КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК
ШЕНДЕЛЬ И.Б.
КОПИЯ ВЕРНА

11. Покупатель несет расходы по содержанию имущества, указанного в п.1 настоящего договор, с момента его фактического освобождения. Продавец обязуется оплатить расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией данного имущества до момента его фактического освобождения.
12. Госпошлины по регистрации основного договора и переходу права оплачиваются Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.
13. При подписании настоящего договора стороны (Продавец, Покупатель) извещены о том, что все вопросы налогообложения, связанные с продажей или приобретением недвижимости. Стороны решают самостоятельно.
14. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

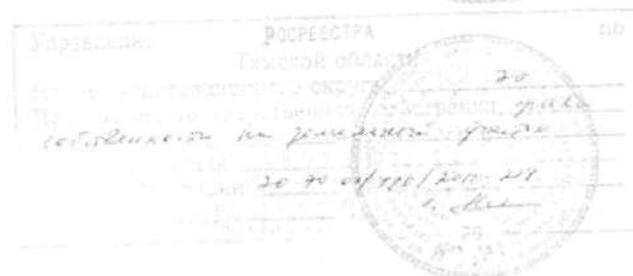
ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец

Ковалев Александр Владимирович
по доверенности

Покупатель

Сидоров Станислав Иванович
по доверенности



ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8018

ЦАО СБЕРБАНК

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.

КОПИЯ ВЕРНА

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

город Томск

«22» июля 2011 г.

Бабаев Эльшен Закир оглы, 24.06.1975г.р., проживающий по адресу: г.Томск, ул.Говорова, д.48, кв.228, в лице **Абдуллаева Вусала Фархад оглы**, действующего на основании доверенности от 18.09.2008г., зарегистрированной в реестре за № 7638, удостоверенной нотариусом г.Томска Глазковой К.А., именуемый в дальнейшем «**Продавец**», и

Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы, 01.12.1967 г.р., проживающий по адресу: г. Томск, ул. 5 Армии, д.26, общежитие, в лице **Шукюрова Паши Гусейнгулу оглы**, действующего на основании доверенности от 21.07.2011г., зарегистрированной в реестре за № 3943, удостоверенной нотариусом г.Томска Алимпьевым Ю.П. именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», совместно именуемые «**Стороны**»,

составили настоящий передаточный Акт:

1. В соответствии с Договором купли-продажи от «22» июля 2011 г., «Продавец» передал, а «Покупатель» принял в собственность следующее недвижимое имущество:
- **здание (строение) нежилое**, 2 – этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 599,8 кв.м., инв. № 69:401:1000:18:12618, лит. А, находящееся по адресу: **Томская область, г. Томск, Пролетарская улица, 7;**
- **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания (административное), кадастровый номер: 70:21:0100048:128, общей площадью 493,7 кв.м., находящееся по адресу: **Томская область, г. Томск, Пролетарская улица, 7.**
2. Настоящим актом подтверждается выполнение обязательств «Продавца» по передаче недвижимого имущества и технической документации на него, а также выполнение обязательств «Покупателя» по принятию недвижимого имущества и технической документации на него.
2. Расчет между Сторонами за недвижимое имущество, передаваемое по настоящему акту, произведен полностью в размере и порядке, предусмотренном Договором купли-продажи от «22» июля 2011 г.
3. Настоящий Акт составлен в трёх экземплярах.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец

Абдуллаев Вусала Фархад оглы
по доверенности

Покупатель

Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы
по доверенности

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.
КОМПАНИОН

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Содержание		
№ п/п	Разделы технического плана здания	Номера листов
1	2	3
1.	Титульный лист	1
2.	Содержание	2
3.	Исходные данные	3
4.	Характеристики здания	4
5.	Заслужение кадастрового инженера	5
6.	Схема расположения здания на земельном участке	6
7.	Чертеж контура здания	7
8.	Приложения	—
8.1.	Экспликация к поэтажному плану	—

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8018

ПАО СБЕРБАНК

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.

КОПИЯ СЕРИИ


Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Экспликация к поэтажному плану	№б/н от 30.09.2015

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания

Система координат МСК-70

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Школа №27, геошпак на здании	3	354882,31	4324754,74

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	дальномер лазерный Leica DISTO D2	заводской номер 0613042977	Свидетельство о поверке №2681/409

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	—

КОПИЯ ВЕРНА

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №0018

ПАО СБЕРБАНК

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.

Лист № 4		
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	70:21/0100048:200
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	70:21/0100048:128
4	Адрес (описание местоположения) здания	—
	Субъект Российской Федерации	Томская область
	Муниципальное образование	город Томск
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	—
	Улица (проспект, пер. и др.)	улица Пролетарская
	Номер дома	7
	Номер корпуса	—
	Номер строения	—
	Иное описание местоположения	—
5	Назначение здания	Нежилое здание
6	Количество этажей здания	4
	в том числе подземных	1
7	Материал наружных стен здания	кирпичные
8	Год ввода здания в эксплуатацию	—
	Год завершения строительства здания	—
9	Общая площадь здания (Р), м2	798,6

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8016
 ПАО СБЕРБАНК
 12 ФЕВ 2018
 ШЕНДЕЛЬ И.Б.
 КОПИЯ ВЕРНА

Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Зак.почтение кадастрового инженера

3-х этажное нежилое строение с цокольным и мансардным этажами.

КОМЕТ БИРО
ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №0016

ПАО СБЕРБАНК

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.

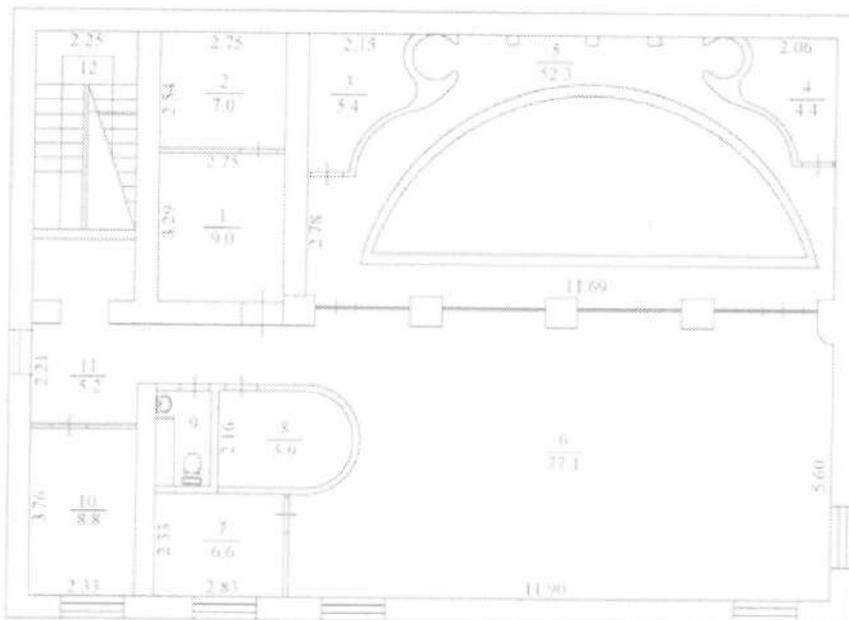


Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План объекта

План попольного этажа



ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8818

ПАО СБЕРБАНК

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

КОПИЯ ШЕНДЕЖЬ И. Б.

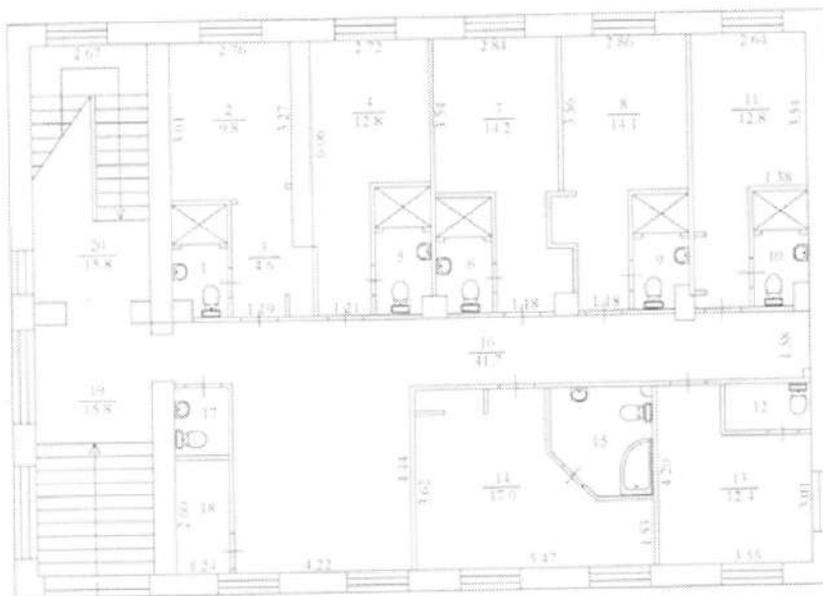
Масштаб 6/н

Лист N 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План объекта

План 1-го этажа



ТОМОХОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8018

ПАО СБЕРБАНК

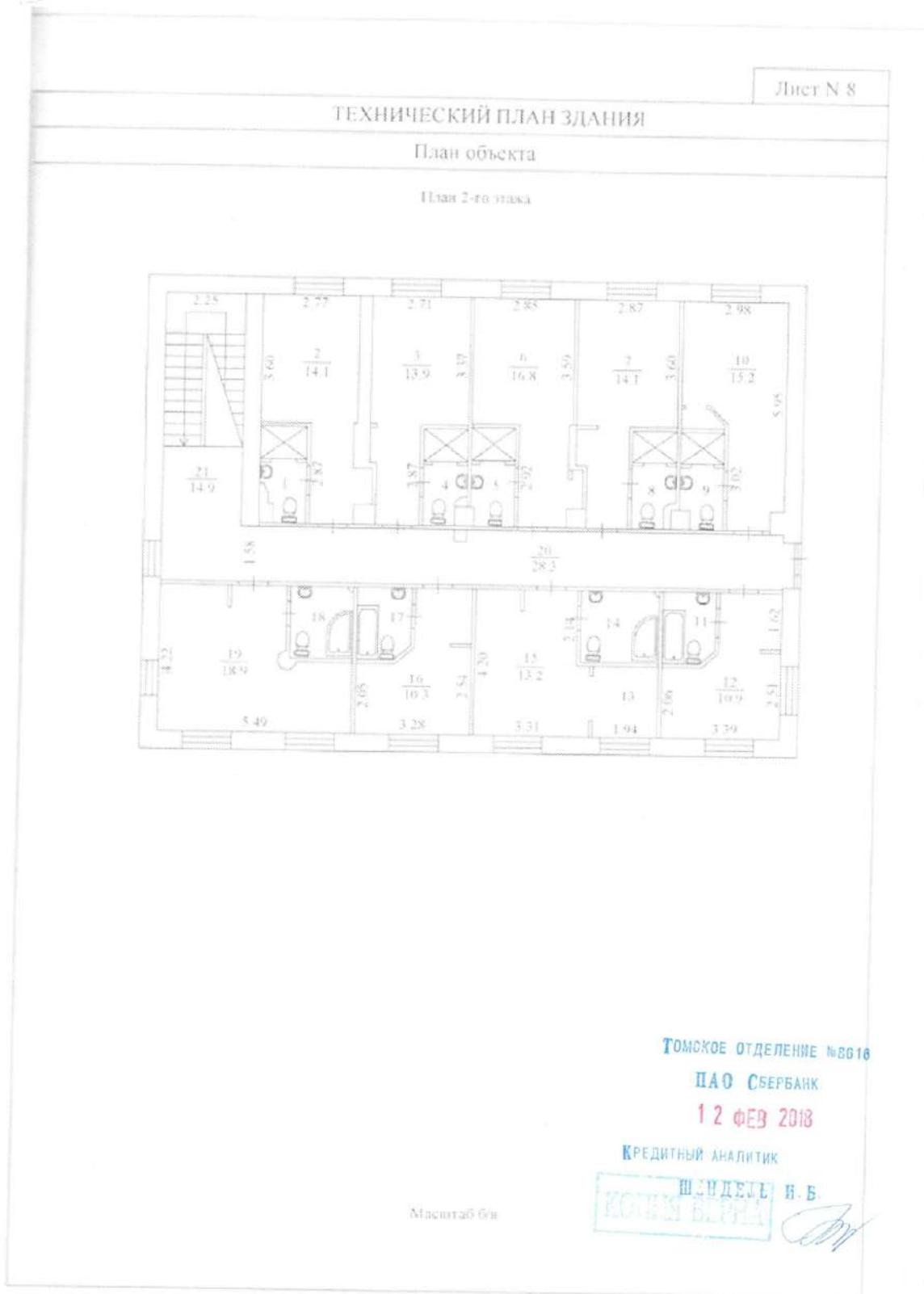
12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.

КОПИЯ ВСТАВКА 

Масштаб 0/0

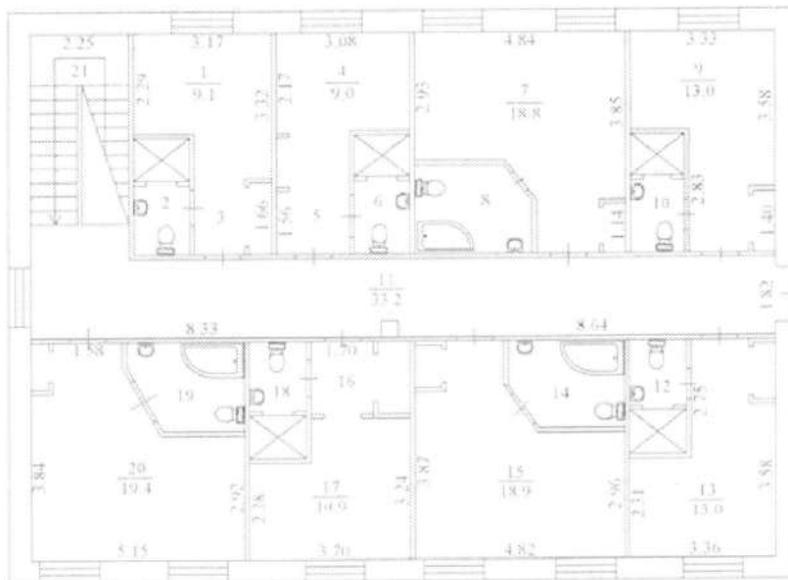


Лист N 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План объекта

План мансардного этажа



ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №0010

ПАО СБЕРБАНК

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.

Масштаб 6/11

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания

по адресу: г Томск, Пролетарская (улица), д 7

Питера по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначения помещения	Площади по внутреннему обмеру			Высота помещения по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенная
					основная	подсобная	общая		
2	цоколь		1	подсобное		9	9	3,4	
			2	подсобное		7	7		
			3	подсобное		5,4	5,4		
			4	подсобное		4,4	4,4		
			5	основное		52,3			52,3
			6	основное		77,1			77,1
			7	основное		6,6			6,6
			8	основное		5,9			5,9
			9	туалет			1,9		1,9
			10	подсобное			8,8		8,8
			11	коридор			5,2		5,2
			12	лестничная клетка			14,5		14,5
				Итого по цоколю:	141,9	56,2	198,1		
1			1	санузел		3,1	3,1	3	
			2	основное	9,8		9,8		
			3	коридор		4,6	4,6		
			4	основное	12,8		12,8		
			5	санузел		3,7	3,7		
			6	санузел		3,3	3,3		
			7	основное	14,2		14,2		
			8	основное	14,1		14,1		
			9	санузел		3,2	3,2		
			10	санузел		3,2	3,2		
			11	основное	12,8		12,8		
			12	санузел		2	2		
			13	основное	12,4		12,4		
			14	основное	17		17		
			15	санузел		5,3	5,3		
			16	коридор		41,7	41,7		
			17	санузел		1,8	1,8		
			18	подсобное		3,2	3,2		
			19	лестничная клетка		15,8	15,8		
			20	лестничная клетка		15,8	15,8		
				Итого по 1-му этажу:	93,1	106,7	199,8		
2			1	санузел		3,2	3,2	2,8	
			2	основное	14,1		14,1		
			3	основное	13,9		13,9		
			4	санузел		3,2	3,2		
			5	санузел		3,5	3,5		

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8010

ЦАО СБЕРБАНК

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНОЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕРЬ И.Б.
 КОПЧЕНКО

Литера по этажу	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначения помещения	Площади по внутреннему обмеру			Высота помещения по внутреннему обмеру	Самостоятельно произведенная			
					камерная	подсобная	общая					
А			6	основное	15		15					
			7	основное	14,1		14,1					
			8	санузел			3,2	3,2				
			9	санузел			3,3	3,3				
			10	основное	15,2			15,2				
			11	санузел			3,1	3,1				
			12	основное	10,9			10,9				
			13	основное	3,8			3,8				
			14	санузел			4,6	4,6				
			15	основное	13,2			13,2				
			16	основное	10,3			10,3				
			17	санузел			3,2	3,2				
			18	санузел			3,7	3,7				
			19	основное	18,9			18,9				
			20	коридор			28,3	28,3				
			21	лестничная клетка			14,9	14,9				
							Итого по 2-му этажу:	129,4	74,2	203,6		
			манс			1	основное	9,1		9,1	2,7	
						2	санузел		3,4	3,4		
						3	коридор		3	3		
						4	основное	9		9		
5	коридор					2,6	2,6					
6	санузел					3,5	3,5					
7	основное	18,8						18,8				
8	санузел					5,3	5,3					
9	основное	13						13				
10	санузел					3,4	3,4					
11	коридор					33,2	33,2					
12	санузел					3,4	3,4					
13	основное	13						13				
14	санузел					5,1	5,1					
15	основное	18,9						18,9				
16	коридор					3,8	3,8					
17	основное	10,9						10,9				
18	санузел					3,5	3,5					
19	санузел					5	5					
20	основное	19,4						19,4				
21	лестничная клетка						9,8	9,8				
				Итого по мансарде:	112,1	85	197,1					
				Итого по зданию:	476,5	322,1	798,6					

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №0610

ЦАО СВЕРБАНК

12 ФЕВ 2016

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
	регистрационный №	_____
Титульный лист	подпись	_____
	инициалы, фамилия	_____
« 0 _____ » г.		
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить V):		
<input type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания		
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____		
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания		
2. Сведения о заказе кадастровых работ:		
Шукюров Ринид Гусейнулу оглы		
<small>Формат: имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (иностраника)</small>		
Подпись	Шукюров Р.Г.	Дата 030 в сентября 2015 г.
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ		
3. Сведения о кадастровом инженере:		
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Асмдгарева Татьяна Александровна		
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 70-12-182		
Контактный телефон 8-913-820-63-65		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 634024, г.Томск, ул.Профсоюзная, д.37 кв.7, tatyana.20775@yandex.ru		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица _____		
Подпись	_____	Дата 030 в сентября 2015 г.
Место для оттиска печати кадастрового инженера		

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8010
 ПАО СБЕРБАНК
 12 ФЕВ 2018
 КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК
 ШЕНДЕЛЬ И.Б. *И.Б.*

Всего в настоящем документе
прошито, пронумеровано и
скреплено печатью

И.И. Шендель листом

Исполнитель

Иванов И.И.

№ 001/15.02.2015



ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №0010

ПАО СБЕРБАНК

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.

Приложение №3. Фотоприложение

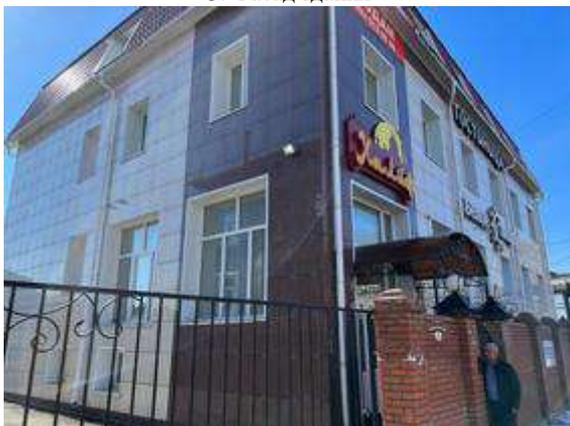
1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Фасад здания



5. Номер здания



6. Прилегающая территория



7. Прилегающая территория



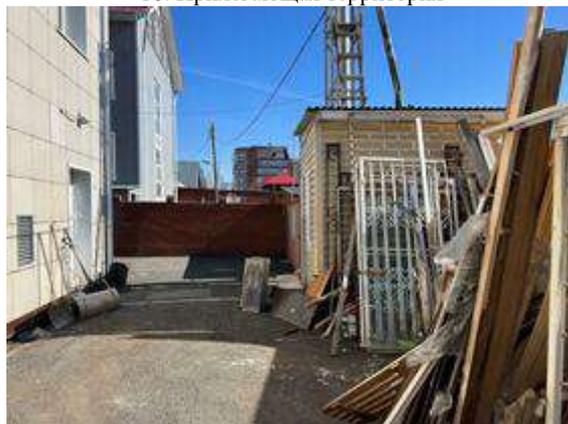
8. Прилегающая территория



9. Прилегающая территория



10. Прилегающая территория



11. Прилегающая территория



12. Прилегающая территория



13. Прилегающая территория



15. Вход в здание



17. Лестничный пролет с 1 этажа на цокольный этаж



14. Прилегающая территория



16. Лестничный пролет с 1 этажа на цокольный этаж



18. Лестничный пролет с 1 этажа на цокольный этаж



19. Помещения, расположенные на цокольном этаже



20. Помещения, расположенные на цокольном этаже



21. Помещения, расположенные на цокольном этаже



22. Помещения, расположенные на цокольном этаже



23. Помещения, расположенные на цокольном этаже



24. Помещения, расположенные на цокольном этаже



25. Помещения, расположенные на цокольном этаже



26. Помещения, расположенные на цокольном этаже



27. Помещения, расположенные на цокольном этаже



28. Помещения, расположенные на цокольном этаже



29. Помещения, расположенные на цокольном этаже



30. Помещения, расположенные на цокольном этаже



31. Помещения, расположенные на цокольном этаже



32. Помещения, расположенные на цокольном этаже



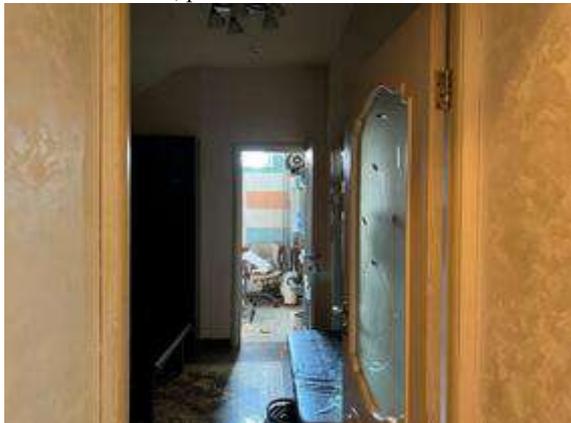
33. Помещения, расположенные на цокольном этаже



34. Помещения, расположенные на цокольном этаже



35. Помещения, расположенные на цокольном этаже



36. Помещения, расположенные на цокольном этаже



37. Помещения, расположенные на цокольном этаже



38. Помещения, расположенные на цокольном этаже



39. Помещения, расположенные на цокольном этаже



40. Помещения, расположенные на цокольном этаже



41. Помещения, расположенные на цокольном этаже



42. Помещения, расположенные на цокольном этаже



43. Помещения, расположенные на цокольном этаже



45. Помещения, расположенные на цокольном этаже



47. Помещения, расположенные на цокольном этаже



44. Помещения, расположенные на цокольном этаже



46. Помещения, расположенные на цокольном этаже



48. Помещения, расположенные на цокольном этаже



49. Помещения, расположенные на цокольном этаже



51. Помещения, расположенные на цокольном этаже



53. Помещения, расположенные на цокольном этаже



50. Помещения, расположенные на цокольном этаже



52. Помещения, расположенные на цокольном этаже



54. Помещения, расположенные на цокольном этаже



55. Помещения, расположенные на цокольном этаже



56. Помещения, расположенные на цокольном этаже



57. Помещения, расположенные на цокольном этаже



58. Помещения, расположенные на цокольном этаже



59. Помещения, расположенные на цокольном этаже



60. Помещения, расположенные на цокольном этаже



61. Помещения, расположенные на цокольном этаже



62. Помещения, расположенные на цокольном этаже



63. Помещения, расположенные на цокольном этаже



64. Помещения, расположенные на цокольном этаже



65. Помещения, расположенные на цокольном этаже



66. Помещения, расположенные на цокольном этаже



67. Помещения, расположенные на цокольном этаже



68. Помещения, расположенные на цокольном этаже



69. Помещения, расположенные на цокольном этаже



70. Помещения, расположенные на цокольном этаже



71. Помещения, расположенные на цокольном этаже



72. Помещения, расположенные на цокольном этаже



73. Помещения, расположенные на цокольном этаже



74. Помещения, расположенные на 1 этаже



75. Помещения, расположенные на 1 этаже



76. Помещения, расположенные на 1 этаже



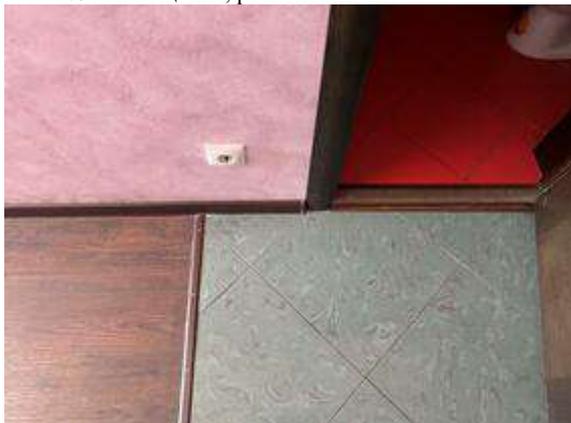
77. Помещения, расположенные на 1 этаже



78. Помещения, расположенные на 1 этаже



79. Помещения, расположенные на 1 этаже



81. Помещения, расположенные на 1 этаже



83. Помещения, расположенные на 1 этаже



80. Помещения, расположенные на 1 этаже



82. Помещения, расположенные на 1 этаже



84. Помещения, расположенные на 1 этаже



85. Помещения, расположенные на 1 этаже



86. Помещения, расположенные на 1 этаже



87. Помещения, расположенные на 1 этаже



88. Помещения, расположенные на 1 этаже



89. Помещения, расположенные на 1 этаже



90. Помещения, расположенные на 1 этаже



91. Помещения, расположенные на 1 этаже



92. Помещения, расположенные на 1 этаже



93. Помещения, расположенные на 1 этаже



94. Помещения, расположенные на 1 этаже



95. Помещения, расположенные на 1 этаже



96. Помещения, расположенные на 1 этаже



97. Помещения, расположенные на 1 этаже



98. Помещения, расположенные на 1 этаже



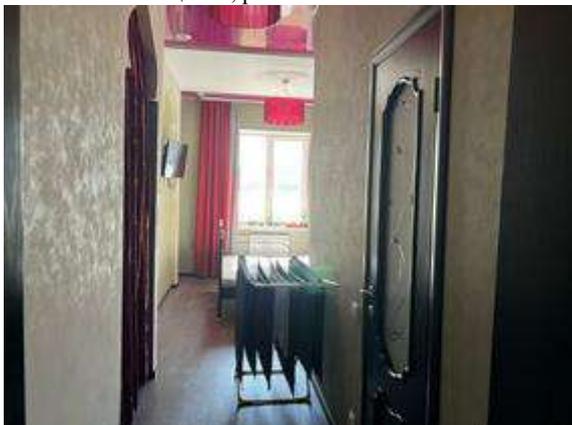
99. Помещения, расположенные на 1 этаже



100. Помещения, расположенные на 1 этаже



101. Помещения, расположенные на 1 этаже



102. Помещения, расположенные на 1 этаже



103. Помещения, расположенные на 1 этаже



104. Помещения, расположенные на 1 этаже



105. Помещения, расположенные на 1 этаже



106. Помещения, расположенные на 1 этаже



107. Помещения, расположенные на 1 этаже



108. Помещения, расположенные на 1 этаже



109. Помещения, расположенные на 1 этаже



110. Помещения, расположенные на 1 этаже



111. Помещения, расположенные на 1 этаже



112. Помещения, расположенные на 1 этаже



113. Помещения, расположенные на 1 этаже



114. Помещения, расположенные на 1 этаже



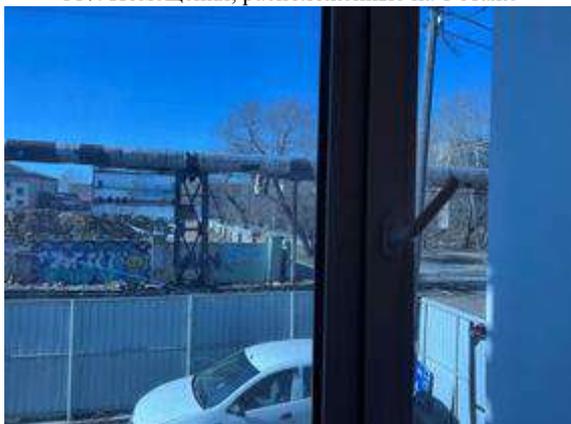
115. Помещения, расположенные на 1 этаже



116. Помещения, расположенные на 1 этаже



117. Помещения, расположенные на 1 этаже



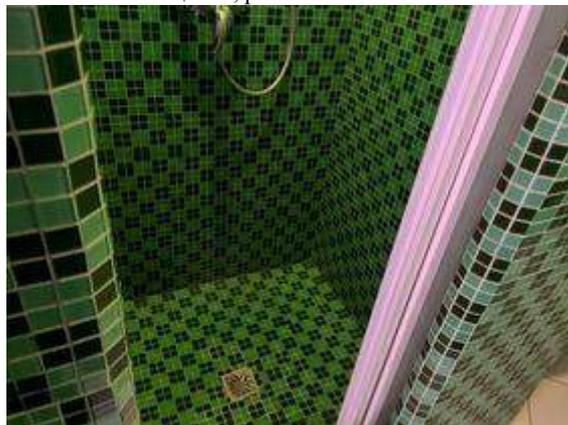
118. Помещения, расположенные на 1 этаже



119. Помещения, расположенные на 1 этаже



120. Помещения, расположенные на 1 этаже



121. Помещения, расположенные на 1 этаже



122. Помещения, расположенные на 1 этаже



123. Помещения, расположенные на 1 этаже



124. Помещения, расположенные на 1 этаже



125. Помещения, расположенные на 1 этаже



126. Помещения, расположенные на 1 этаже



127. Помещения, расположенные на 1 этаже



128. Помещения, расположенные на 1 этаже



129. Помещения, расположенные на 1 этаже



130. Помещения, расположенные на 1 этаже



131. Помещения, расположенные на 1 этаже



132. Помещения, расположенные на 1 этаже



133. Помещения, расположенные на 1 этаже



134. Помещения, расположенные на 1 этаже



135. Помещения, расположенные на 1 этаже



136. Помещения, расположенные на 1 этаже



137. Помещения, расположенные на 1 этаже



138. Лестничный пролет с 1 этажа на 2 этаж



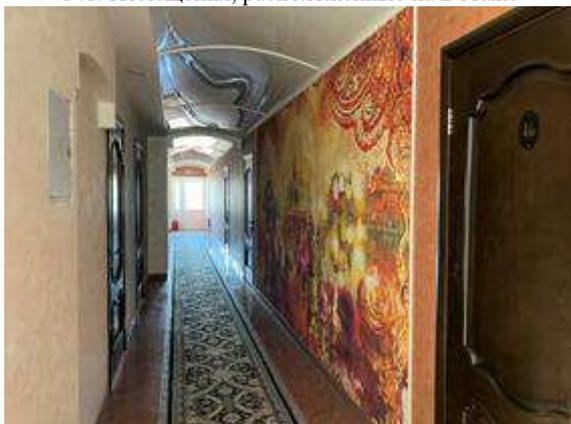
139. Лестничный пролет с 1 этажа на 2 этаж



140. Лестничный пролет с 1 этажа на 2 этаж



141. Помещения, расположенные на 2 этаже



142. Помещения, расположенные на 2 этаже



143. Помещения, расположенные на 2 этаже



144. Помещения, расположенные на 2 этаже



145. Помещения, расположенные на 2 этаже



146. Помещения, расположенные на 2 этаже



147. Помещения, расположенные на 2 этаже



148. Помещения, расположенные на 2 этаже



149. Помещения, расположенные на 2 этаже



150. Помещения, расположенные на 2 этаже



151. Помещения, расположенные на 2 этаже



152. Помещения, расположенные на 2 этаже



153. Помещения, расположенные на 2 этаже



154. Помещения, расположенные на 2 этаже



155. Помещения, расположенные на 2 этаже



156. Помещения, расположенные на 2 этаже



157. Помещения, расположенные на 2 этаже



158. Помещения, расположенные на 2 этаже



159. Помещения, расположенные на 2 этаже



160. Помещения, расположенные на 2 этаже



161. Помещения, расположенные на 2 этаже



162. Помещения, расположенные на 2 этаже



163. Помещения, расположенные на 2 этаже



164. Помещения, расположенные на 2 этаже



165. Помещения, расположенные на 2 этаже



166. Помещения, расположенные на 2 этаже



167. Помещения, расположенные на 2 этаже



168. Помещения, расположенные на 2 этаже



169. Помещения, расположенные на 2 этаже



170. Помещения, расположенные на 2 этаже



171. Помещения, расположенные на 2 этаже



172. Помещения, расположенные на 2 этаже



173. Помещения, расположенные на 2 этаже



174. Помещения, расположенные на 2 этаже



175. Помещения, расположенные на 2 этаже



176. Помещения, расположенные на 2 этаже



177. Помещения, расположенные на 2 этаже



178. Помещения, расположенные на 2 этаже



179. Помещения, расположенные на 2 этаже



180. Помещения, расположенные на 2 этаже



181. Помещения, расположенные на 2 этаже



182. Помещения, расположенные на 2 этаже



183. Помещения, расположенные на 2 этаже



184. Помещения, расположенные на 2 этаже



185. Помещения, расположенные на 2 этаже



186. Помещения, расположенные на 2 этаже



187. Помещения, расположенные на 2 этаже



188. Помещения, расположенные на 2 этаже



189. Помещения, расположенные на 2 этаже



190. Помещения, расположенные на 2 этаже



191. Помещения, расположенные на 2 этаже



192. Помещения, расположенные на 2 этаже



193. Помещения, расположенные на 2 этаже



194. Лестничный пролет со 2 этажа на мансардный этаж



195. Лестничный пролет со 2 этажа на мансардный этаж



196. Помещения, расположенные на мансардном этаже



197. Помещения, расположенные на мансардном этаже



198. Помещения, расположенные на мансардном этаже



199. Помещения, расположенные на мансардном этаже



200. Помещения, расположенные на мансардном этаже



201. Помещения, расположенные на мансардном этаже



202. Помещения, расположенные на мансардном этаже



203. Помещения, расположенные на мансардном этаже



204. Помещения, расположенные на мансардном этаже



205. Помещения, расположенные на мансардном этаже



206. Помещения, расположенные на мансардном этаже



207. Помещения, расположенные на мансардном этаже



208. Помещения, расположенные на мансардном этаже



209. Помещения, расположенные на мансардном этаже



210. Помещения, расположенные на мансардном этаже



211. Помещения, расположенные на мансардном этаже



212. Помещения, расположенные на мансардном этаже



213. Помещения, расположенные на мансардном этаже



214. Помещения, расположенные на мансардном этаже



215. Помещения, расположенные на мансардном этаже



216. Помещения, расположенные на мансардном этаже



217. Помещения, расположенные на мансардном этаже



219. Помещения, расположенные на мансардном этаже



221. Помещения, расположенные на мансардном этаже



218. Помещения, расположенные на мансардном этаже



220. Помещения, расположенные на мансардном этаже



222. Помещения, расположенные на мансардном этаже



223. Помещения, расположенные на мансардном этаже



224. Помещения, расположенные на мансардном этаже



225. Помещения, расположенные на мансардном этаже



226. Помещения, расположенные на мансардном этаже



227. Помещения, расположенные на мансардном этаже



228. Помещения, расположенные на мансардном этаже



229. Помещения, расположенные на мансардном этаже



230. Помещения, расположенные на мансардном этаже



231. Помещения, расположенные на мансардном этаже



232. Помещения, расположенные на мансардном этаже



233. Помещения, расположенные на мансардном этаже



234. Помещения, расположенные на мансардном этаже



235. Помещения, расположенные на мансардном этаже



236. Помещения, расположенные на мансардном этаже



237. Помещения, расположенные на мансардном этаже



238. Помещения, расположенные на мансардном этаже



239. Помещения, расположенные на мансардном этаже



240. Помещения, расположенные на мансардном этаже



241. Помещения, расположенные на мансардном этаже



242. Помещения, расположенные на мансардном этаже



243. Помещения, расположенные на мансардном этаже



244. Помещения, расположенные на мансардном этаже



245. Помещения, расположенные на мансардном этаже



246. Помещения, расположенные на мансардном этаже



247. Помещения, расположенные на мансардном этаже



248. Помещения, расположенные на мансардном этаже



249. Помещения, расположенные на мансардном этаже



250. Помещения, расположенные на мансардном этаже



251. Помещения, расположенные на мансардном этаже



252. Помещения, расположенные на мансардном этаже



253. Помещения, расположенные на мансардном этаже



254. Помещения, расположенные на мансардном этаже



255. Помещения, расположенные на мансардном этаже



256. Помещения, расположенные на мансардном этаже



257. Помещения, расположенные на мансардном этаже



В ООО ЦО «СКОРИНГ»
адрес: г. Новосибирск, ул. Советская, д. 52/2, оф. 204

от помощника оценщика Менкина
Марины Сергеевны
тел. 89053222643
Удостоверение № _____ от _____ года
на задание 46/2/5 от апреля 2016 года

АКТ

о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки

Настоящим ставлю в известность, что мною по заданию
№ 46/2/5-2016 от 04 апреля 2016 года

был проведен осмотр объекта оценки с применением фотосъемки:
Адрес объекта: Темек, Пролетарская 4.

Год постройки	<u>2016</u>	
Год кап.ремонта		
Материал/элемент	Описание	Дефекты, состояние
Описание здания		
Стены	кирпич; сибит; дерево (брус, бревно, шпалы); панельный; каркасный; СИП-панели; засыпные. др. _____	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Перекрытия	железобетонные плиты; деревянные перекрытия; др. _____	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Фундамент	ленточный; ФБС; свайный; др. _____	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Кровля	шифер; металлочерепица; мягкая кровля, черепица др. <u>металлочерепица</u>	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Описание отделки помещения		
Стены	Окраска, побелка, обои, клеенка, кафель, декоративная штукатурка, пластиковые панели, МДФ-панели, др. _____	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Потолок	Побелка, окраска, натяжной, зеркальная плитка, подвесной гипсокартон, многоуровневый, гипсокартон, подвесной реечный, пластиковые панели, др. _____	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Пол	Окрашенная половая доска, окрашенная ДВП, линолеум, ламинат, ПВХ-плитка, кафель, ковровин, паркет, паркетная доска . др. _____	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.

Подведенные и подключенные коммуникации (необходимое подчеркнуть)	Водопровод	<u>Центральный/Автономный/</u> Прочее _____	<u>Подведены / не подведены</u> <u>Подключены / не подключены</u>
	Канализация	<u>Центральная/Автономная</u> Прочее _____	<u>Подведены / не подведены</u> <u>Подключены / не подключены</u>
	Горячее водоснабжение	<u>Центральное/Автономное</u> Прочее <u>бойлер</u>	<u>Подведены / не подведены</u> <u>Подключены / не подключены</u>
	Отопление (указать вид отопления)	<u>Центральное/Автономное</u> <u>газовое</u>	<u>Подведены / не подведены</u> <u>Подключены / не подключены</u>
	Газоснабжение	<u>Центральное/Автономное</u> <u>есть</u>	<u>Подведены / не подведены</u> <u>Подключены / не подключены</u>
	Электроснабжение	<u>Центральное/Автономное</u>	<u>Подведены / не подведены</u> <u>Подключены / не подключены</u>

Осмотр объекта произведен _____ года с _____ часов _____ минут до _____ часов _____ минут. При осмотре присутствовал

Шажуров Рашид
 ФИО собственника, законного владельца, представителя

Представитель заказчика

Шажуров Р. _____
 Фамилия ИО _____ дата _____ подпись _____

Помощник оценщика

Леченкина Е.С. _____
 Фамилия ИО _____ дата _____ подпись _____

Приложение №4. Информация, представленная в открытых источниках

☰ ОКС 70:21:0100048:200 🔍

Здание 70:21:0100048:200
Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, д. 7
Здание (строение) нежилое
План ОКС → План ИК →

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Здание	
Кадастровый номер:	70:21:0100048:200	
Кадастровый квартал:	70:21:0100048	
Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, д. 7	
Наименование:	Здание (строение) нежилое	
Назначение:	Нежилое здание	
Площадь обьект:	798,6 кв. м	
статус:	Ранее учтенный	
Разрешенное использование:	-	
по документу:	-	
Форма собственности:	-	
Кадастровая стоимость:	28 385 788,03 руб.	



☰ Участки 70:21:0100048:128 🔍

Земельный участок 70:21:0100048:128
Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, 7
Для эксплуатации нежилого здания (административное)
План ЗУ → План ИК → Создать участок ИК →

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	70:21:0100048:128	
Кадастровый квартал:	70:21:0100048	
Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, 7	
Площадь уточненная:	493,7 кв. м	
Статус:	Ранее учтенный	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование:	Для эксплуатации нежилого здания (административное)	
Форма собственности:	-	
Кадастровая стоимость:	4 783 064,34 руб.	
дата определения:	01.01.2014	



tomsk.cian.ru/sale/su/suburban/252492754/

Участок, 9 сот.

Томская область, Томск, р-н Кировский, мкр. Преображенский. На карте

В избранное

Циан ипотека

Спец. условия
на квартиры
от 3 млн ₽

Ипотека онлайн



5 фото



9,0 сот.

Площадь

Земля промышленного назначения

Статус земли

Пустой участок! Первая Линия. Пойдем под любое строительство! Магазин, поликлиника, Гостиница, многоквартирный дом, индивидуальный дом. Разрешенное использование: для объектов общественно-делового назначения! Есть ГПЗУ, получены тех. Условия. После получения разрешения на строительство цена будет выше! Возможен перевод под ИЖС! Зона ЖИТ-1

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 983 340-37-03

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан контактный номер

Помощь риелтора

Только на Циан

7 000 000 ₽

777 778 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 983 340-37-03

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан контактный номер

Пользователь, ожидает, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Циан ипотека

Один запрос в 6 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 20,31%

Собственник

ID 69808573



Винтовые сваи под баню, забор, гараж, теплицу. Под ключ

Подберем винтовые сваи под ваш грунт и строение. Срок службы 80-100 лет. Расорочка

ЗАВОД-СВАИ.РФ



Разработка и пошив одежды

Одежда оптом. Можем отшить под вашим брендом. Качественный трикотаж от производителя

REPRESENT54.RU

12.04.2022, 17:04

Продажа участка 9сот. Томская область, Томск, р-н Кировский, мкр. Преображенский - база ЦИАН, объявление 2524...

Участок, 9 сот.

Томская область, Томск, р-н Кировский, мкр. Преображенский



9.0 сот.

Площадь

Земля промышленного назначения

Статус земли

Пустой участок! Первая Ливня. Пойдем под любое строительство! Магазин, поликлиника, гостиница, многоквартирный дом, индивидуальный дом. Разрешённое использование: для объектов общественно-делового назначения! Есть ГПЗУ, получены тех. Условия. После получения разрешения на строительство цена будет выше! Возможен перевод под ИЖС! Зона ЖИ-1

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 983 340-37-03

СМС и сообщения в мессенджерах
доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Электричество

Газ

Канализация

Водоснабжение

Статус участка

Земля промышленного назначения

Отзыв о сайте

9 сот.

Только на Циан

7 000 000 Р

+7 983 340-37-03

Собственник

ID 69808573

<https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/252492754/>

2/6

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4501850250

Домофонд » Продажа участка » Томская область » Томск » Октябрьский » Номер с сайта: 4501850250

3 800 000 ₽ **Земли поселений, 5 соток**
Томск, Загорная улица, Октябрьский, Томск, Томская область

В избранное
Получать похожие объявления

Юлия
Размещает объявления: 1 год 3 мес.
Всего за 2 месяца: 1

8 913 840-34-41

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Напишите нам на почту, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

1 из 5



Связаться с владельцем **8 913 840-34-41**

Земли поселений, 5 соток

продам земельный участок в самом центре города по ул.Загорной, 32 в г.Томске (3 минуты пешком до площади Пашка), земли насаждения: гравий, новый асфальт до самого участка, есть коммуникации (вода, канализация, свет, центральное теплоснабжение), все удобства на руках. Территориальная зона, в которой расположен участок, позволяет на данном участке построить индивидуальный жилой дом, магазин, торговое офисное помещение, гостиницу и т.д. Никаких ограничений, охранных зон и обременений на данном участке нет. На руках свидетельство о собственности, тех.условия, над.паспорт, менное дело на участок. Получено разрешение на строительство 30-этажного дома. Участки в границах и впрямую забором с капитальными воротами. Отличный вариант для строительства индивидуального дома или развития собственного бизнеса. Продажа от самого собственника. Без всяких агентств и посредств.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

CONCEPT CLUB
Весенняя коллекция

Храните продукты в Delivery Club
Заказывайте их из глобальных магазинов

Звоните продавцу

12.04.2022, 17:06

Земли поселений, 5 соток на продажу — район Октябрьский : Domofond.ru

3 800 000 Р

Земли поселений, 5 соток

Томск, Загорная улица, Октябрьский, Томск, Томская область

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

8 913 840-34-41

Земли поселений, 5 соток

продам земельный участок в самом центре города по ул. Загорной, 32 в г. Томске (3 минуты пешком до площади Ленина), земли населенных пунктов, новый асфальт до самого участка, есть коммуникации (вода, канализация, свет, центральное теплоснабжение), все техусловия на руках. Территориальная зона, в которой расположен участок, позволяет на данном участке построить индивидуальный жилой дом, магазин, торгово-офисные помещения, гостиницу и т.д. Никаких ограничений, охранных зон и обременений на данном участке нет. На руках свидетельство о собственности, тех. условия, кад. паспорт, межевое дело на участок. Получено разрешение на строительство 3х этажного дома. Участок выравнен и огорожен забором с металлическими воротами. Отличный вариант для строительства индивидуального дома или развития собственного бизнеса. Продажа от самого собственника, без всяких агентств и перекулов.

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 4501850250

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 5 соток

Цена: 3 800 000 Р

Цена за сотку: 760 000 Р

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 7/12/2021

Дата обновления объявления: 6/4/2022

Расположение

Томск, Загорная улица, Октябрьский, Томск, Томская область

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4501850250>

1/2

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4501850250>

avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_516892179

Томск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 17 марта в 15:38



8 906 947-09-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Дмитрий
Агентство
На Авито с января 2012

64 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 516892179, 4304

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

Томская область, Томск, Московский тракт, 70/1
р-н Кировский

Скрыть карту

avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_516892179

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

Томская область, Томск, Московский тракт, 70/1
р-н Кировский



8 906 947-09-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Дмитрий
Агентство
На Авито с января 2012

64 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 516892179, 4304

Описание

Продам дом с земельным участком в начале Московского тракта. Отличный вариант для инвестиций. ДОКУМЕНТЫ НА ДОМ И НА ЗЕМЛЮ-СОБСТВЕННОСТИ! Удобное место для строительства (дома, бызы, склада, сервиса, гостиницы, многофункционального здания). хороший вид на речку томь и коммунальный мост. Электричество 150 кВт, вода, канализация, питьевая канализация, газ в перспективе. Собственник. Возможность постройки здания 2000кв.м. Варианты обмена. Рассмотрю варианты инвестиций для строительства здания. Рассмотрю варианты обмен на недвижимое имущество, авто, технику, бартер, безналичный расчёт возможен.

13.04.2022, 10:37

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Томске | Продажа земельных участков в Томске | Авито

Для бизнеса Магазины Помощь

Вход и регистрация Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Томск Район Настройки



Блефаропластика в Новосибирске от 40 000 руб.
Центр пластической хирургии и косметологии "Шарм"

Записаться

Томск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

7 500 000 Р

625 000 Р за сотку

Добавить в избранное

Добавить заметку

17 марта в 15:38

8 906 947-09-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Дмитрий
Агентство
На Авито с января 2012

64 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 516892179, 4304



Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

Томская область, Томск, Московский тракт, 70/1
р-н Кировский

Скрыть карту



Блефаропластика в
Новосибирске от 40 000 руб.

Центр пластической
хирургии и косметологии
"Шарм"

Записаться

https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_516892179

1/2

13.04.2022, 10:37

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Томске | Продажа земельных участков в Томске | Авито



Описание

Продам дом с земельным участком в начале Московского тракта. Отличный вариант для инвестиций. ДОКУМЕНТЫ НА ДОМ И НА ЗЕМЛЮ-СОБСТВЕННОСТЬ! Удобное место для строительства (дома, бызы, склада, сервиса, гостиницы, многофункционального здания). хороший вид на реку томь и коммунальный мост. Электричество 150 кВт, вода, канализация, ливневая канализация, газ в перспективе. Собственник. Возможность постройки здания 2000кв.м. Варианты обмена. Рассмотрю варианты инвестиций для строительства здания. Рассмотрю варианты обмен на недвижимое имущество, авто, технику, бартер, безналичный расчёт возможен.

Заказывайте продукты
в Delivery Club

Заказывайте продукты
в Delivery Club

Заказать продукты

Пожаловаться

Похожие объявления



https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_516892179

The screenshot shows a detailed Avito listing for a hotel building. At the top, the title is "Гостиница, 1000 м²" (Hotel, 1000 m²) with a price of "37 500 000 Р" (37,500,000 RUB). The listing includes a main photo of a hotel room, a grid of smaller photos, and a contact section with a phone number "8 962 783-27-61" and a "Написать сообщение" (Write message) button. The seller's name is "СЕРГЕЙ" and the listing was posted on "28 марта в 09:04". The location is specified as "Томская область, Томск, пр-т Мира, 10/1, р-н Левинский". The interface also shows navigation options like "Коммерческое здание" and "Поиск по объявлениям", and a "Пожаловаться" (Report) button.

tomsk.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1000_m_1802273434

Томская область, Томск, пр-т Мира, 107
р-н Ленинский

37 500 000 Р \downarrow
37 500 Р за м²

8 962 783-27-61

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Avito с октября 2016

2 объявления почитать

Подписаться на продавца

№ 1802273434, 2526 (+1)

Описание

Продается гостиница, сауна 1000 кв.м. по адресу г. Томск, пр.Мира 107. Отдельно стоящее кирпичное здание, 9 соток земли. Имеется 26 номеров разного типа, 2 сауны с бассейном, бильярдной, с комнатами отдыха. Все коммуникации центральные. Бизнес действующий, доход стабильный. Продаем в связи переездом в другой регион.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Попросить

Похожие объявления

https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1000_m_1802273434

tomsk.cian.ru/sale/commercial/248508663/

Недвижимость в Томске > Коммерческая > Продажа готовых бизнесов в Томске > Кировский > улица 2-й Новокузнецкий Ряд

17 мар, 05:47, 43 просмотра, 1 не одобрен

Гостиница, 587,8 м²
Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. 2-й Новокузнецкий Ряд, 1 №宅宅宅

27 432 000 Р \uparrow
УСН

+7 913 811-11-13

ID 20292356

587,8 м² Площадь
3 Этаж
390 000 Р/мес. Прибыль
Гостиница Назначение

Действующий стабильный прибыльный бизнес.
Быстрый срок окупаемости
Выгодная инвестиция с гарантиями и дружеским подходом каталога
Юри
Собственник

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Попросить

Молодежный форум «Алтай. Территория развития»
Узнать больше

Установите виньры в клинике «Доступная Стоматология»
Узнать больше

Мезонины от производителя
Узнать больше

<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/248508663/>

tomsk.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_900_kv_m_tomskaya_tomsk_ul_nekrasova_51_6872235304/

Продаем гостиницу, 900 м², Томск, ул. Некрасова, 51

35 000 000 Р цена за м² 38 889 Р г. Томск Советский ул. Некрасова 51

12 февраля 21 (+4 за сегодня) Обновлено 10 апреля

Добавить в избранное



Кристина Аюткина
Собственник
+7 (983) 598-28-60
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передать и получить деньги можно после подписания документов. Сохраните объявление, чтобы не потерять на фоне остальных.

Ищем партнера в вашем городе

Гостиница с номерами от 2800 руб/сут

tomsk.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_900_kv_m_tomskaya_tomsk_ul_nekrasova_51_6872235304/

Гостиница в продажу

Цена:	35 000 000 Р	Общая площадь:	900 м ²
Цена за м ² :	38 889 Р	Дата публикации:	12 февраля
Количество комнат:	1	Дата обновления:	10 апреля
Этаж:	1	ID:	687 223 530 4
Тип объекта:	гостиница		

Описание

Продается готовый бизнес, район гостиница работавшая более 15 лет, свои постоянные клиенты, приносящий хорошую прибыль, весь доход можем показать, сделан качественный свежий ремонт так же обновляют передвинки, все интересующие вопросы по телефону.
Торг реально покупателю очень хороший!!!

USD	79.63 Р	0.47 Р
EUR	86.79 Р	0.92 Р
Bitcoin		
BTC	3227211 Р	-2911 Р

Информация

Продается Гостиница площадью 900 кв.м. Томская область, цена 35 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Поискать Заметка Печать PDF

Расположение

г. Томск Советский ул. Некрасова 51
г. Томск (центр) 4 мин., 3,7 км до центра

https://tomsk.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_900_kv_m_tomskaya_tomsk_ul_nekrasova_51_6872235304/

tomsk.ru09.ru/realty/subaction=detail&id=4573794

Сдам в аренду 2-этажное кирпичное здание

Объявление № 4573794

809 260 руб. Распечатать Сообщить об ошибке

Коммерческая в здании

Тип объекта: Здание
Общая площадь: 1342.1 кв.м
Этаж/этажность: Весь дом?

1905 года переулок 18 (6)
Ленинский район
Этажность: 2
Материал: кирпич
Вид: вторичное

Есть пластиковые окна, интернет, телефон.

Описание
Продаже предложены от собственника. Сдается в аренду двухэтажное нежилое здание площадью 1342,1 кв.м (в том числе на первом этаже сдается в аренду с отдельным входом нежилое помещение площадью 134 кв.м), в общественно-деловой зоне исторического центра города Томска (ОМ-1). Здание расположено на земельном участке площадью 1376,1 кв.м (выдано для эксплуатации административного здания), принадлежащие собственнику.

Карта

Ссылка на объект
1905 года переулок 18
Ленинский район

809 260 руб. (800 руб. за м²). Коммунальные услуги НЕ входят в цену.

ОБМЕН, ПРОДАЖА
Дарит с инвентаризированной ипотекой
Без комиссии для продавца
711-020

Контактная информация
Объявление № 4573794 Статус: активное

Телефон: [показать номер](#)
Опубликован: [1905](#)
Опубликовано: 04 апреля 2022
Истекло: 26 апреля 2022
Статус: [Опубликовано](#)

Поделиться

Похожие варианты (2) На карте

Сдано	Адрес	Этаж	S	Цена
	Богдоло-обьские 1905 года переулок 18 (6) Ленинский район История	Весь дом этаж 2 всего	1340 м²	804 т.р. 0,6 за м²
	Новожило-обьские Яковлева 9 (2) Октябрьский район История	Весь дом этаж 2 всего	1413 м²	800 т.р. 0,570 за м² комму. усл. НЕ входят в цену

Вы недавно смотрели (18) [Посмотреть все \(18\)](#)

Искусство жить грандиозно

Скриншот скопирован в буфер обмена

15:44 13.04.2022

<https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4573794>

Сдам в аренду нежилое помещение
 Объявление № 4661112

1 260 000 руб. [Распечатать](#) [Сообщить об ошибке](#)

Коммерческая **в здании**

Тип объекта: Нежилое помещение
 Общая площадь: 1800 кв.м
 Этажность: Весь дом

Ленивая пристройка 120 м²
 Ленинский район
 Этажность: 3
 Материал: кирпич
 Вид: вторичное

Есть пластиковые окна, интернет, телефон.

Описание
 Предложение от собственника. Сдам здание 1800 м² в Центре города! Первая линия! Возможна поставная аренда. Подробности по телефону. Без комиссии и передела!

Карта [Показать панораму](#)

Условия
 1 260 000 руб. (700 руб. за м²) + свет и вода по счетчикам

ОБМЕН, ПРОДАЖА
 Даже с невыплаченными взносами!
 Без комиссии для продавца **711-020**

Вся недвижимость ТАСИ

Контактная информация
 Контактное лицо: Михаил
 Телефон: [скрыть номер](#)

Объявление № 4661112 [Статус объявления](#)

Опубликовано: 03 апреля 2022
 Обновлено: 24 апреля 2022
 Статус: Опубликовано

Агентства недвижимости "РиэлтиСити"

Поделись

Похожие варианты (1) [136 13676](#)

Сдаю	Адрес	Этаж	S	Цена	
	Нежилое помещение Ленивая пристройка 120 м ² Ленинский район Кирпич	Весь дом этаж 3 этаж	1800 м ²	1260 т.р. 97,26 м ² дома, усл. НЕ входит в цену	скрыть объявления

01 апреля 2022. КОНТАКТ: Алексей ТЕЛ: [скрыть номер](#) [Актив](#)

Вы недавно смотрели

Посмотреть все (10)

<https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4661112>

tomsk.ru09.ru/realty/subaction=detail&id=4548045

Сдам в аренду нежилое помещение

Объявление № 4548045

480 000 руб. [Распечатать](#) [Сообщить об ошибке](#)

Коммерческая в здании

Тип объекта: Нежилое помещение
 Общая площадь: 600 кв.м
 Этажность: 2/2

Ленина пр-спект.41 (4)

Кировский район
 Этажность: 2
 Материал: кирпич
 Вид: вторичное

Есть пластиковые окна, интернет, телефон.

Описание

От собственника. Сдам помещение на втором этаже в Центре Томск! На Красной линии пр. Ленина! Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Ранее был Бар "Доски" 500 м2. Площадь можно увеличить до 1600 м2 за счет смежного помещения. ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО для открытия модного заведения, офиса крупной компании, отделения банка, крупного магазина, детского центра. Есть все условия для успешной работы: коммерческое помещение, вода, вытяжка, зона разгрузки товара, интернет, сантехника, хорошие подъездные пути, круглосуточный доступ в здание. Без комиссии!

Агентства недвижимости

- Перспектива24.Томск
Предложений: 365
- Алатарцев.Недвижимость
Предложений: 671

Новосёл
 ДАРИМ 35 000 БОНУСОВ
 за первую покупку по карте «Новосёл»
 Подарки на сайте [strroypark.ru](#)

СТРОЙПАРК Помощь в подборе

ТОБ для Бизнеса
 Контур

Условия

480 000 руб. (800 руб. за м²) + свет и вода по счетчикам. Торг.

ОБМЕН, ПРОДАЖА
 Дает с недвижимостью ипотекой
 Без комиссии для продавца **711-020**

Взрослая недвижимость
 БИЗНЕС

Контактная информация

Объявление № 4548045 [Статистика по заявке](#)

Контактное лицо: Михаил
 Телефон: посылать номер

Опубликовано: 12 апреля 2022
 Обновлено: 03 мая 2022
 Статус: Опубликовано

Агентство недвижимости "Риэлти"

Поделиться

Похожие варианты (0) [На карте](#)

Сдано	Адрес	Этаж	Б	Цена
Вы недавно смотрели (22) Посмотреть все (22)				

https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4548045

Приложение №6. Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ЦЕНТР ОЦЕНКИ
"СКОРИНГ"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	0	5	4	7	0	0	0	0	1	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 03.09.2018
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы по Центральному району г. Новосибирска**

5	4	0	6
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

5	4	5	1	1	1	2	2	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

5	4	0	6	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника отдела ведения реестров и
обработки данных Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 16 по
Новосибирской области



Е. Ю. Вертакова

ДОКУМЕНТ СОТВЕТСТВУЕТ
СОДЕРЖАНИЮ
ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22210В400U009

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью Центр оценки «СКОРИНГ»

Адрес места нахождения на основании Устава: г. Новосибирск, ул. Советская, д. 52/2, оф. 204.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	26 600 руб. 00 коп. (Двадцать шесть тысяч шестьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0266 %
--	----------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «04» апреля 2022 г.
---	--

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «04» апреля 2022 г.	по «03» апреля 2023 г.
--	-----------------------	------------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Новосибирский филиал:

г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 42

От имени Страховщика:

М.П.

Место выдачи **Страхового полиса: г. Новосибирск**

Дата выдачи «31» марта 2022 г.





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Зыкова Елена Сергеевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 542907357728

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

09 декабря 2011 года, регистрационный № 007738

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002183 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

INSURANCE POLICY

№ 21210B400F018

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ЗЫКОВА ЕЛЕНА СЕРГЕЕВНА		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма		Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		10 000 руб. 00 коп. (Десять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>		0,0333 %
Лимит ответственности по одному страховому случаю		Не устанавливается
Франшиза		Не установлена
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «29» июля 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «29» июля 2021 г. по «28» июля 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Новосибирский филиал: г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 42

От имени Страховщика:

/Г.С. Дранов/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск

Дата выдачи «27» июля 2021 г.

ИНН 7710028574, ОГРН 1027700186062, 121552, Москва, ул. Островная, 4, тел.: +7 (495) 727 4144, www.vsk.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026589-1

« 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Зыковой Елене Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.

ООО «СКОРИНГ», Москва, ЮЗТТ, №/ 1234 888