



Оцениваем быстро –ценим каждого!

ОТЧЕТ 442/2-2022

об оценке стоимости объекта недвижимости

Заказчик:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Наименование объекта оценки:	<p>1. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.</p> <p>2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.</p> <p>3. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627.</p> <p>4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.</p> <p>5. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28.</p>
Адрес объекта оценки:	<p>Объект оценки №1: Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 001-003.</p> <p>Объект оценки №2: Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 1001-1004.</p> <p>Объект оценки №3: Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 2001-2004.</p>

Объект оценки №4: Томская обл., г. Томск,
Иркутский тракт, д. 68, пом. 3001-3004.

Объект оценки №5: Томская область, г. Томск,
тракт Иркутский, 68.

Дата оценки: 18 апреля 2022 года

Дата осмотра: 11 апреля 2022 года

**Дата составления
отчета:** 18 апреля 2022 года

Исполнитель: ООО ЦО «СКОРИНГ»

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. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.

2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.

3. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627.

4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.

5. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28.

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. Вся информация 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:**

63 723 000 (Шестьдесят три миллиона семьсот двадцать три тысячи) рублей с НДС

53 864 000 (Пятьдесят три миллиона восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей без НДС

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

40 398 000 (Сорок миллионов триста девяносто восемь тысяч) рублей

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.	13 794 000	11 495 000	8 621 250
2	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.	16 476 000	13 730 000	10 297 500
3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627	14 442 000	12 035 000	9 026 250
4	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.	14 442 000	12 035 000	9 026 250
5	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28	4 569 000 (без НДС)	4 569 000	3 426 750

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 РОО.

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	7
1.1. Основные факты и выводы	7
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.....	9
1.3. Сведения о Заказчике оценки	10
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе	10
1.4.1. Сведения об Оценщике.....	10
1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	11
1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	11
1.6. Заявление о соответствии	12
1.7. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
1.8. Применяемые стандарты оценки.....	13
1.9. Применяемые в Отчете понятия и определения	13
1.10. Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание работ, использованных для проведения оценки	14
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
2.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	15
2.1.1. Перечень документов, полученных от Заказчика (копии):	15
2.1.2. Перечень документов, полученных из других источников	15
2.1.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	15
2.2. Краткая характеристика г. Томска Томской области	21
2.3. Анализ наиболее эффективного использования объектов капитального строительства	21
2.4. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка	22
2.5. Анализ ликвидности объектов оценки	22
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23
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.....	23
3.2. Анализ социально-экономической обстановки в регионе расположения объектов оценки	29
Деловая активность строительных организаций.	33
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	36
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены объекты оценки	37
3.4.1. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами коммерческой недвижимости Томской области	37
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)	41
3.6. Анализ внешних и ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение объем продаж и цены сопоставимых объектов	49
3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки	60
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	61
4.1. Обоснование выбора и описание процесса оценки в части применения/не применения методов сравнительного подхода.....	61
4.2. Обоснование выбора и описание оценки в части применения/не применения методов доходного подхода.....	62
4.3. Обоснование выбора и описание оценки в части применения/не применения методов затратного подхода	63
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ..	65
5.1. Расчет стоимости объектов оценки в части применения методов сравнительного подхода	65
5.2. Расчет стоимости объекта оценки в части применения методов доходного подхода	89
5.2.1. Расчет величины арендной ставки	89
5.2.2. Определение величины недозагрузки площадей.....	104
5.2.3. Определение эксплуатационных расходов и чистого эксплуатационного дохода	105
5.2.4. Определение рыночной ставки капитализации	106

5.2.5. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу	107
5.3. Согласование результатов расчетов, полученных в части применения различных подходов	110
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	112
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	115
7.1. Рыночная и ликвидационная стоимости	115
7.2. Заключение о рыночной и ликвидационной стоимостях объектов оценки	116
Приложение №1. Список использованных источников	117
Приложение №2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	118
Приложение №3. Фотоприложение	216
Приложение №4. Информация, представленная в открытых источниках	238
Приложение №6. Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе.....	263

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке:	Отчет № 442/2-2022, дата составления 18 апреля 2022 года
Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки 442-2022 от 07.04.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:	<p>1. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.</p> <p>2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.</p> <p>3. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627.</p> <p>4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.</p> <p>5. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28.</p>
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность
Правообладатель объектов оценки:	Шукюров Рашид Гусейнгулу Оглы
Балансовая стоимость, руб.:	Объекты оценки №№ 1-5 принадлежат физическому лицу
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	18 апреля 2022 года
Дата составления отчета:	18 апреля 2022 года
Дата осмотра (обследования) объектов оценки:	11 апреля 2022 года
Срок проведения оценки:	с 11 апреля 2022 года по 18 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:	65 951 343 (Шестьдесят пять миллионов девятьсот пятьдесят одна тысяча триста сорок три) рубля

в том числе:	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.	13 793 780
	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.	17 119 733
	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627	15 234 595
	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.	15 234 595
	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28	4 568 640
доходный подход:	51 145 468 (Пятьдесят один миллион сто сорок пять тысяч четыреста шестьдесят восемь) рублей	
в том числе:	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.	7 907 323
	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.	14 544 855
	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627	12 062 325
	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.	12 062 325
	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28	4 568 640*
затратный подход:	Не применялся	
Итоговая величина стоимости (с НДС):	63 723 000 (Шестьдесят три миллиона семьсот двадцать три тысячи) рублей	
в том числе:	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.	13 794 000
	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.	16 476 000
	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627	14 442 000
	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.	14 442 000
	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28	4 569 000 (без НДС)
Итоговая величина стоимости (без НДС):	53 864 000 (Пятьдесят три миллиона восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей	
	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.	11 495 000

	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.	13 730 000
	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627	12 035 000
	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.	12 035 000
	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28	4 569 000

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

Таблица 2. Задание на оценку

Тип объекта:	Недвижимое имущество
Объекты оценки:	1. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626. 2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625. 3. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627. 4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623. 5. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28.
Местоположение объектов оценки:	Объект оценки №1: Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 001-003. Объект оценки №2: Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 1001-1004. Объект оценки №3: Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 2001-2004. Объект оценки №4: Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 3001-3004. Объект оценки №5: Томская область, г. Томск, тракт Иркутский, 68.
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. Встроенные торговые помещения 2. Земельный участок общей площадью 716,2 кв.м.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	1. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626. 2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625. 3. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627. 4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623. 5. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28.
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):	18 апреля 2022 года
Дата составления отчета:	18 апреля 2022 года
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	11 апреля 2022 года
Срок проведения оценки:	с 11 апреля 2022 года по 18 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 с контрагентом, 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» № 21210В400F018 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» № 22210В400U009 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 неправомерных 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.

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 необходимых расчетов:	Аналитический, расчетный раздел Отчета, в рамках которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами, проведение расчетов в рамках выбранных методов оценки, определение интервала стоимости, определенной в части применения каждого подхода оценки – проведено

Последовательность и наименование вида работ	Содержание работ
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. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.

2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.

3. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627.

4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.

5. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28.

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 от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378877.
2. Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378474.
3. Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378787.
4. Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378840.
5. Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378458.
6. Документы-основания.
7. Выписка из технического паспорта помещения, по состоянию на 26.01.2018 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 Нов-

	<p>город: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. 312 стр.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – 380 с.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – 188 с.</p> <p>Данные сайта https://statirelt.ru/.</p>
--	---

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

Таблица 7. Описание объектов оценки

№ п/п	Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)		Ссылка на источник информации
1	2	3		4
Описание здания, в котором расположены объект оценки				
1	Год постройки:	2012		Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
2	Этажность:	4		Выписка из технического паспорта помещения, по состоянию на 26.01.2018 г.
3	Общая площадь здания, кв. м:	Нет данных		Информация отсутствует
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"
Описание конструктивных элементов и их технического состояния				
	Конструктивный элемент	Материал	Состояние*	
6	Фундаменты:	Блоки	Обычное	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
7	Наружные и внутренние капитальные стены:	Кирпичные	Обычное	Выписка из технического паспорта помещения, по состоянию на 26.01.2018 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	Внешний визуальный осмотр
Инженерное оборудование и его техническое состояние				
11	Водопровод:	Центральный	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:	Центральное	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
16	Газ	Нет	-	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
17	Лифт	Нет	-	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
18	Телефон	-	-	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
19	Вентиляция	Естественная, принудительная	Исправно	Визуальный осмотр

Данные портала <https://rosreestr.gov.ru/> для здания расположения объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки №1

1	Наименование:	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378877
2	Местоположение:	Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 001-003	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378877
3	Вид права:	Собственность	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378877
4	Обременения, связанные с объектом оценки:	Ипотека	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378877
5	Субъект права:	Шукюров Рашид Гусейнгулу Оглы	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378877
6	Функциональное назначение:	Нежилое встроенное помещение свободного назначения	Внешний визуальный осмотр
7	Кадастровый (или условный) номер:	70:21:0100031:9626	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378877
8	Общая площадь, кв. м:	371,8	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
9	Количество помещений, входящих в состав объекта, их назначение:	В состав объекта оценки входит 3 помещения. Все помещения используются по назначению, в соответствии с экспликацией к поэтажному плану.	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г. Внешний визуальный осмотр
10	Этаж расположения:	Подвал	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
11	Отделка помещений:	Отделка произведена простыми и улучшенными материалами	Внешний визуальный осмотр
12	Качество отделки	Улучшенная внутренняя отделка	Внешний визуальный осмотр
13	Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект предназначен под помещение ресторана	Внешний визуальный осмотр
14	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:	Не установлено	-
15	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта:	Объект оценки принадлежит физическому лицу	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378877

Количественные и качественные характеристики объекта оценки №2

1	Наименование:	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378474
2	Местоположение:	Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 1001-1004	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378474

3	Вид права:	Собственность	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378474
4	Обременения, связанные с объектом оценки:	Ипотека	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378474
5	Субъект права:	Шукюров Рашид Гусейнгулу Оглы	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378474
6	Функциональное назначение:	Нежилое встроенное помещение свободного назначения	Внешний визуальный осмотр
7	Кадастровый (или условный) номер:	70:21:0100031:9625	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378474
8	Общая площадь, кв. м:	376,2	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
9	Количество помещений, входящих в состав объекта, их назначение:	В состав объекта оценки входит 3 помещения. Все помещения используются по назначению, в соответствии с экспликацией к поэтажному плану.	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г. Внешний визуальный осмотр
10	Этаж расположения:	Этаж №1	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
11	Отделка помещений:	Отделка произведена простыми материалами	Внешний визуальный осмотр
12	Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Внешний визуальный осмотр
13	Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект используется как торговое помещение	Внешний визуальный осмотр
14	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:	Не установлено	-
15	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта:	Объект оценки принадлежит физическому лицу	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378474
Количественные и качественные характеристики объекта оценки №3			
1	Наименование:	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378787
2	Местоположение:	Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 2001-2004	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378787
3	Вид права:	Собственность	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378787
4	Обременения, связанные с объектом оценки:	Ипотека	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378787
5	Субъект права:	Шукюров Рашид Гусейнгулу Оглы	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378787
6	Функциональное назначение:	Нежилое встроенное помещение свободного назначения	Внешний визуальный осмотр
7	Кадастровый (или условный) номер:	70:21:0100031:9627	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378787
8	Общая площадь, кв. м:	376,2	Внешний визуальный осмотр
9	Количество помещений, входящих в состав объекта, их назначение:	В состав объекта оценки входит 4 помещения. Все помещения используются по назначению, в соответствии с экспликацией к поэтажному плану.	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г. Внешний визуальный осмотр
10	Этаж расположения:	Этаж №2	Внешний визуальный осмотр
11	Отделка помещений:	Отделка произведена простыми материалами, частично требуется ремонт	Внешний визуальный осмотр
12	Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Внешний визуальный осмотр
13	Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект на дату оценки не используется, в помещении проводится ремонт	Внешний визуальный осмотр
14	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:	Не установлено	-

15	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта:	Объект оценки принадлежит физическому лицу	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378787
Количественные и качественные характеристики объекта оценки №4			
1	Наименование:	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378840
2	Местоположение:	Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 3001-3004	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378840
3	Вид права:	Собственность	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378840
4	Обременения, связанные с объектом оценки:	Ипотека	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378840
5	Субъект права:	Шукюров Рашид Гусейнгулу Оглы	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378840
6	Функциональное назначение:	Нежилое встроенное помещение свободного назначения	Внешний визуальный осмотр
7	Кадастровый (или условный) номер:	70:21:0100031:9623	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378840
8	Общая площадь, кв. м:	376,2	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
9	Количество помещений, входящих в состав объекта, их назначение:	В состав объекта оценки входит 4 помещения. Все помещения используются по назначению, в соответствии с экспликацией к поэтажному плану.	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г. Внешний визуальный осмотр
10	Этаж расположения:	Этаж №3	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
11	Отделка помещений:	Отделка произведена простыми материалами, частично требуется ремонт	Внешний визуальный осмотр
12	Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Внешний визуальный осмотр
13	Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект на дату оценки не используется, в помещении проводится ремонт	Внешний визуальный осмотр
14	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:	Не установлено	-
15	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта:	Объект оценки принадлежит физическому лицу	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378840
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28			
1	Площадь земельного участка, кв. м.:	716,2	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378458
2	Разрешенное использование:	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378458
3	Фактическое использование:	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378458
4	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378458
5	Форма участка:	Многоугольная	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378458
6	Развитость инженерной инфраструктуры:	Развита. К земельному участку подведены все необходимые коммуникации: электроснабжение, водоснабжение	Внешний визуальный осмотр
7	Покрытие земельного участка:	Асфальтовое покрытие	Внешний визуальный осмотр

	ка:		
8	Рельеф участка:	Относительно ровный	Внешний визуальный осмотр
9	Кадастровая стоимость, руб.:	8 241 019,76	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378458
10	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.:	11506,59	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	Данные сайта: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online .
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 от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49378458

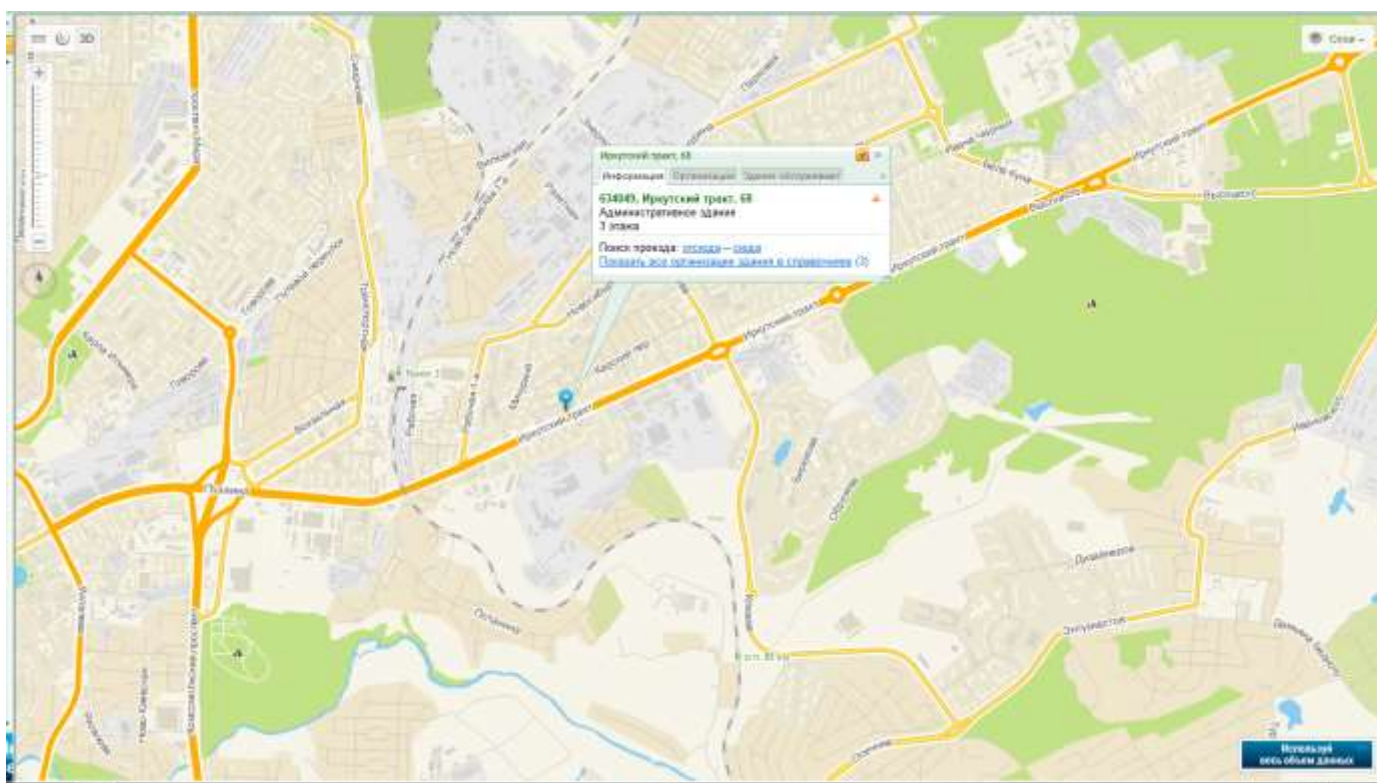


Рисунок 1. Местоположение объектов оценки в рамках города Томск¹

¹ Информационный ресурс 2ГИС. Дата обращения: 18.04.2022 г.

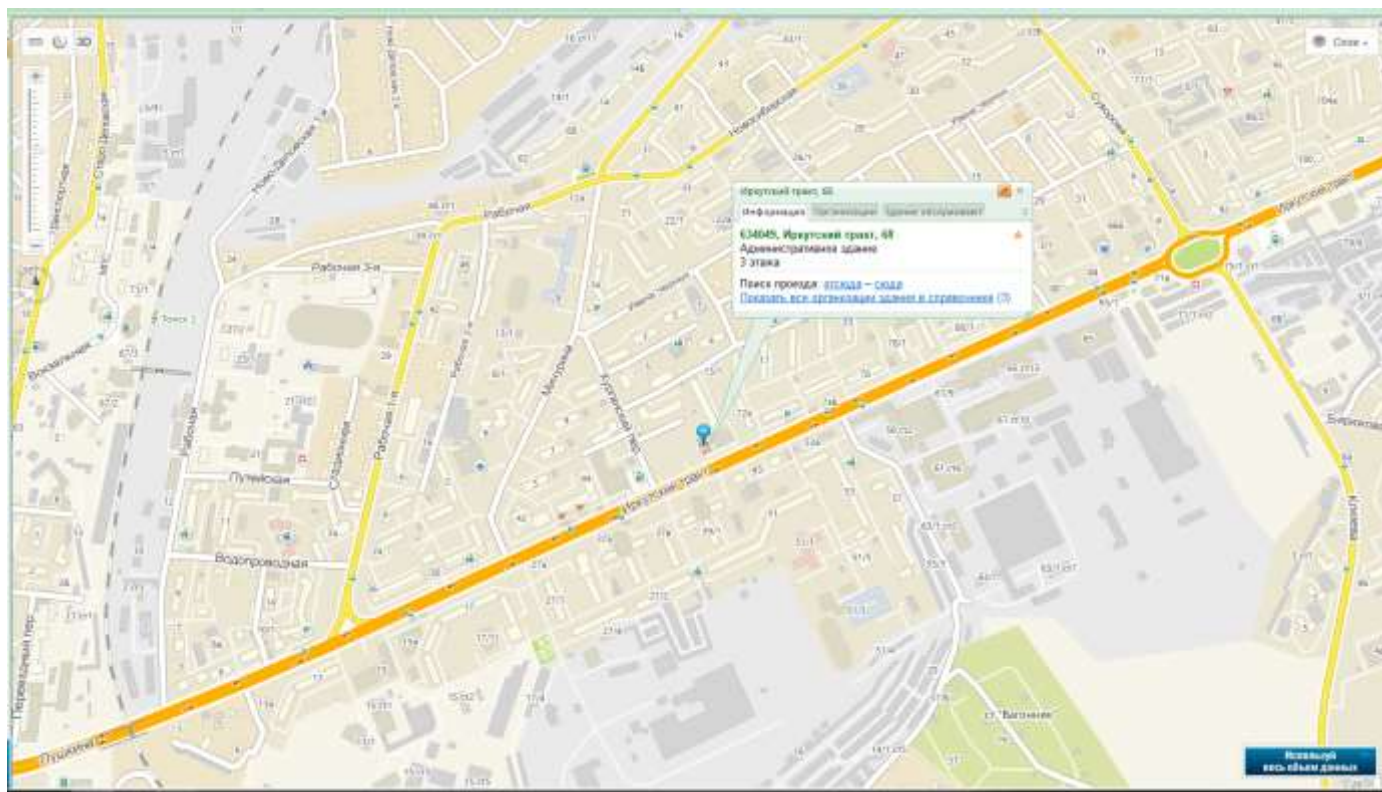


Рисунок 2. Местоположение объектов оценки в границах микрорайона

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.

2.3. 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.

² Информация сайта <<https://www.tradm.ru/o-rayone/administrativno-territorialnaya-kharakteristika/detail.php?ID=441>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

Физические возможные варианты использования

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объекты недвижимости по своему функциональному назначению являются нежилыми помещениями (магазин). Физическое состояние не накладывает ограничений на дальнейшее его использование в качестве нежилых помещений (магазинов).

Законодательно разрешенное использование

Согласно Выпискам из ЕГРН объекты оценки являются нежилыми объектами, что позволяет использовать их в качестве нежилых помещений (магазинов).

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 объектов, представленных к оценке, а также сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, наиболее востребованным в месте расположения объектов 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 объектов 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 объектов оценки №№1-5 является использование в качестве нежилых помещений (магазинов).

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. Объект недвижимости по своему функциональному назначению является земельным участком с разрешённым использованием – Многофункциональные деловые и обслуживающие 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. Земельный участок относится к категории - земли населенных пунктов. Категория земли предопределяет разрешенное использование участков – Многофункциональные деловые и обслуживающие 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 объекта является использование в качестве земельного участка для размещения нежилых помещений (магазинов).

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 в качестве земельного участка для размещения нежилых помещений (магазинов).

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 в качестве земельного участка для размещения нежилых помещений (магазинов).

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 встроенные жилые помещения. Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, активно развит в г. Томске. Местоположение объекта оценки характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. Средняя площадь объекта оценки не снижает ликвидность имущества.

Таблица 8. 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 средней ликвидности имущества, что соответствует сроку реализации около 3-6 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%;
- 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%;

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: 18.04.2022 г.

- 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 «Деловая 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 9. 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 10. 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 работников 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 дате 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: 18.04.2022 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.

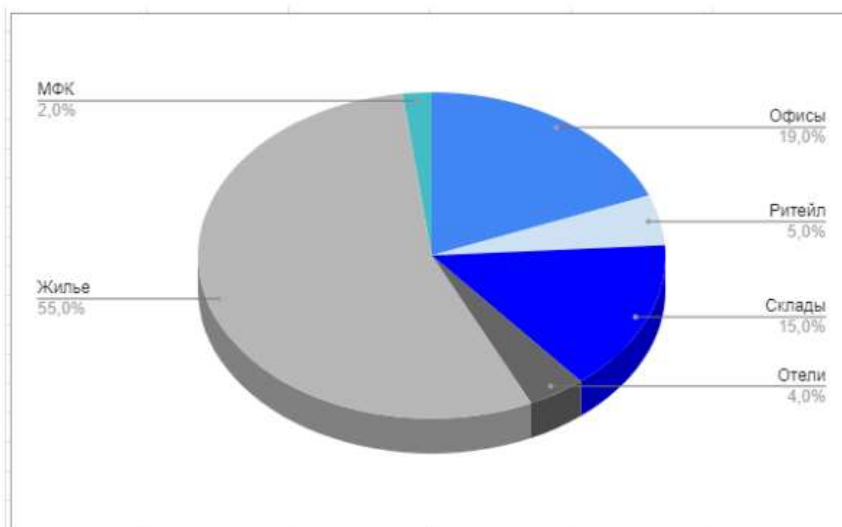
2. Низкий трафик в торговых центрах затормозил развитие рынка торговой недвижимости и заставил девелоперов пересмотреть форматы помещений.

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, офлайн-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 — PNK Парк Домодедово для компании ВсеИнструменты.ру (94 тысячи м²) и PNK 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.

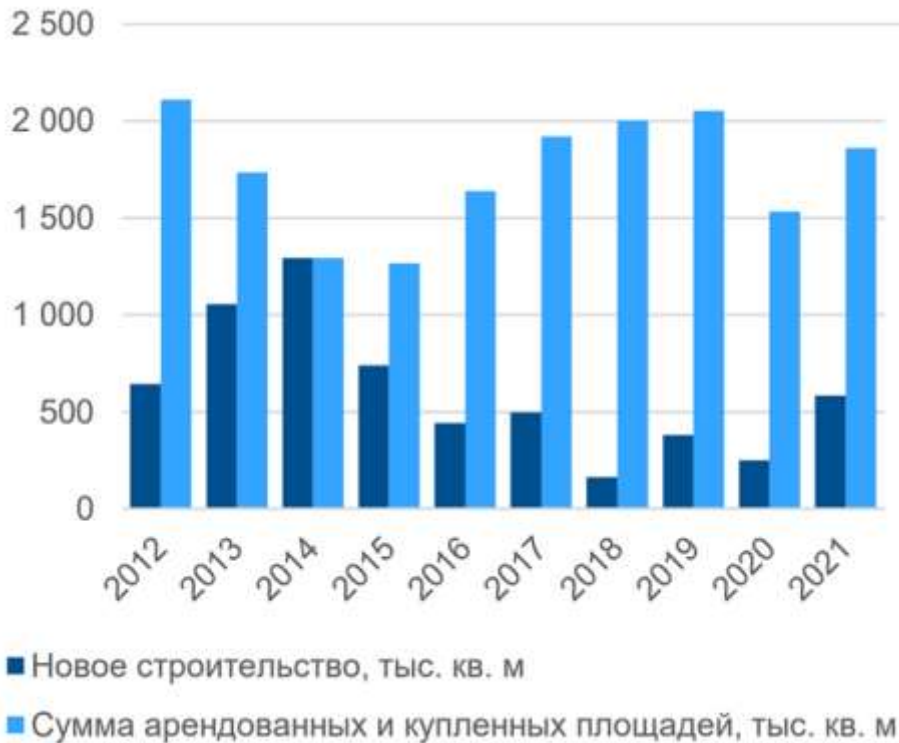
Часть торговых центров, построенных ещё в 2000-х годах, в ближайшее время реконструируют. Их концепция не соответствует современным тенденциям развития городов. Например, запланировали адаптацию под потребителя ТРК «Европолис Ростокино» и «FORT Отрадное» в Москве, ТЦ «Коллаж» в Пензе.

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.

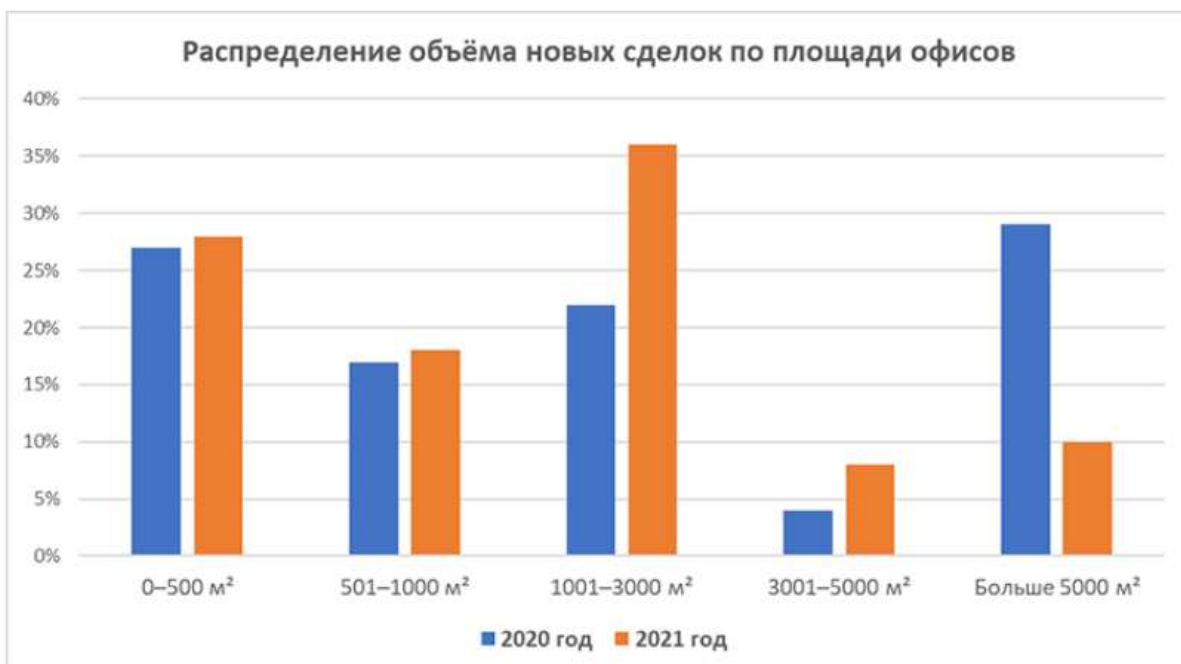
Спрос на офисные помещения в 2020–2021 годах не упал из-за коронавирусных ограничений. Свободных площадей стало меньше, несмотря на рост строительства. Арендаторы активно разбирали помещения в зданиях, построенных в прошлые годы.



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 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.

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 11. 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
производство текстильных изделий							

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: 18.04.2022 г.

	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 и 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 машин и 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	х	х	х	х
в том числе:						
просроченная задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней	-	-	х	х	х	х
Численность работников, перед которыми имеется задолженность по заработной плате на конец месяца, человек	83	86.5	х	х	х	х

	Февраль 2022	В % к		Январь - февраль	В % к январю - февралю	Справочно
--	--------------	-------	--	------------------	------------------------	-----------

		январь 2022	февралю2021	раль2022	рю- февралю 2021	январь - февраль 2021 в % к январю –февра- лю 2020
Стоимость условного (мини-мального) набора продуктовпитания, рублей	5418.73	101.5	120.5	х	103.7 ¹⁾	х
Стоимость фиксированнонабора 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 производителейпромышленных 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 грузовыеперевозки	х	100.0	57.8	84.3 ¹⁾	57.8	90.6
Индекс цен производителейсельскохозяйственнойпродукции	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 12. 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
	Млн. рублей	В % к	

⁷Информация 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: 18.04.2022 г.

		<i>соответствующему периоду преды- дущего года</i>	<i>к предыдущему периоду</i>
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 13. 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

	<i>Объем заключенных договоров строительного подряда и про- чих заказов (контрактов), млн. рублей</i>	<i>Обеспеченность строительных органи- заций договорами и прочими заказами (контрактами), месяцев</i>
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 ситуацию в строительстве в I квартале 2022 года 8% руководителей оценили как «благоприятную», 77% строительных организаций оценили как «удовлетворительную» и 15% «неудовлетворительную».

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: 18.04.2022 г.

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 го- да. Средний уровень использования производственных мощностей строи- тельных 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 строи- тельных 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 по(5%).

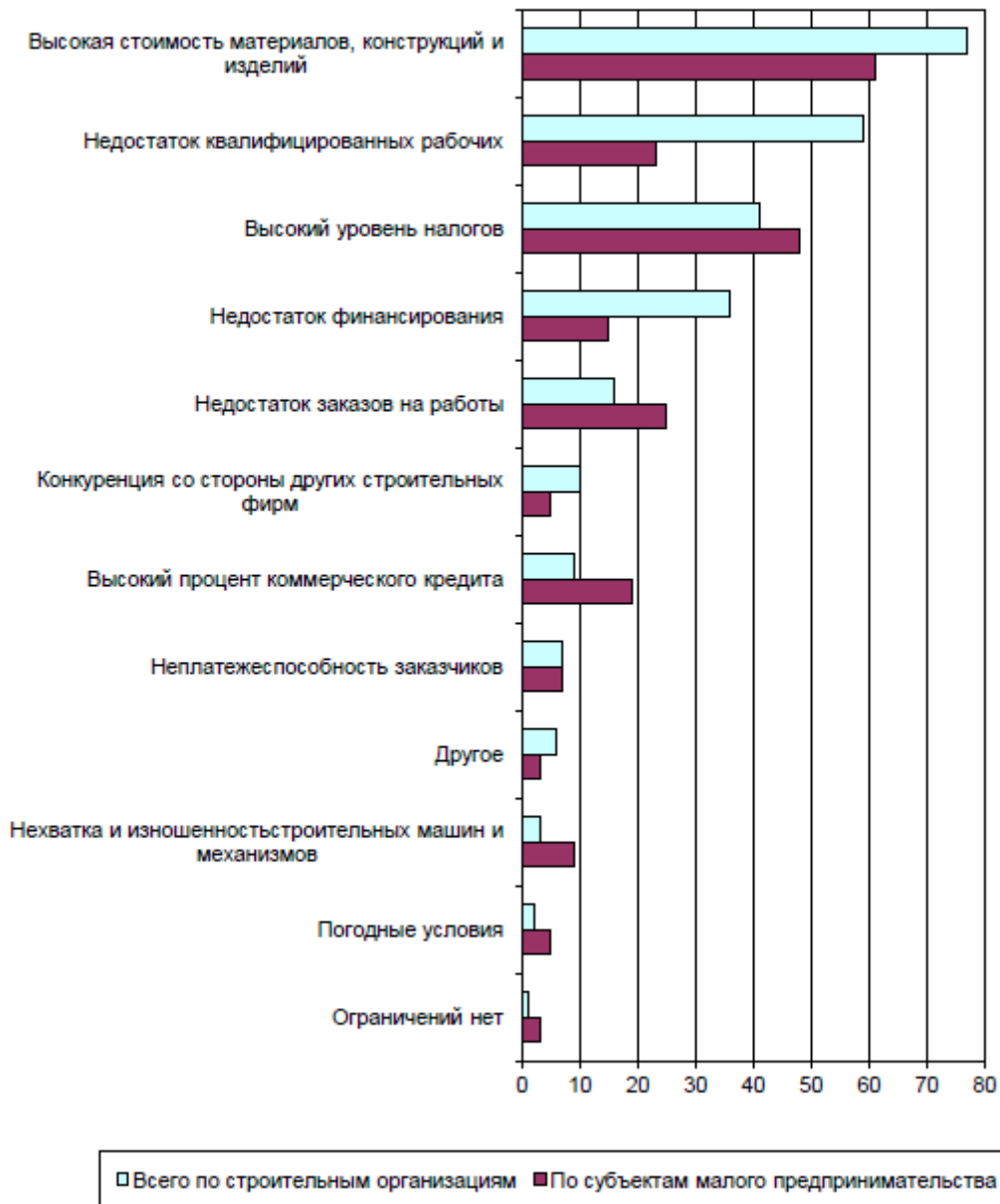
В I квартале 2022 года у 19% всех строительных организаций отсутствуют кредитные и заемные средства, в малом же бизнесе 25% предприятий не имеет кредитных и заемных средств.

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):

**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:

	Всего по строительным организациям	По субъектам малого предпринимательства
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 14. 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 №№ 1-6 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 №№1-5 расположены в районах, удаленных от 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). Объекты оценки №№1-4 – объекты свободного назначения
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. Объекты оценки №№1-4 относятся к сегменту «300-500 кв. м.», объект оценки №5 «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: 18.04.2022 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 15. 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 16. 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: 18.04.2022 г.

¹² Источник информации: « <https://tomsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>». Дата обращения: 18.04.2022 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.

Рассчитываем 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 17. 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: 18.04.2022 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 18. 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: 18.04.2022 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 5 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 19. Выборка аналогов для объектов оценки №№1-4

Тип объявления	Дата предложения	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м. руб.	Описание*	Источник информации
Продажа встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 51/5	450	21 700 000	48222	Продается помещение свободного назначения. Помещение находится в цокольном этаже жилого дома, в центре жилого массива. Помещение с окнами, несколько санузлов. Ранее использовалось как торговые площади, затем детский сад. Два входа. Удобные подъездные пути. Подойдет практически под любой вид деятельности. Рядом есть школа, детсад, большой пешеходный трафик. Есть вытяжка, достаточные электрические мощности. Возможна аренда данного помещения. Возможна покупка меньше площадью (от 100 метров). Просмотр по предварительной договоренности. Звоните!	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_450_m_2254119812
Продажа встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, улица Карла Маркса, 11А	288,5	21 640 000	75009	Продается нежилое помещение. Идеально - для сферы общепита, много лет действовал бар. Сделан ремонт, установлено необходимое оборудование. Соблюден все нормы по зонам приготовления пищи. Центр города. Номер объекта: #5/649348/301	https://realty.yandex.ru/offer/629959074767327380/9/
Продажа встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Рабочая улица, 11А	245,8	9 830 000	39992	В продаже коммерческое помещение по ул.Рабочей 11а . Первый этаж жилого 7-этажного кирпичного дома с отдельным входом. Есть также запасной выход во двор. Общая площадь помещения 245,8 кв.м (два больших зала - 74,1 и 71,3 кв.м + еще две комнаты - 30,5 и 28,2 кв.м + с/у и кухня). В настоящее время используется под детский центр. Возможно использование под офисные помещения, производство, фитнес, образовательные и досуговые организации и много чего еще. Состояние отличное. Цена - 40000 руб/кв.м. Звоните, ответу на Ваши вопросы. Номер объекта: #5/696151/301	https://realty.yandex.ru/offer/629959074766874747/5/
Продажа встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, улица Войкова, 8с4	229	7 000 000	30568	Продается отдельно стоящее здание (229 кв.м) на земельном участке 6 соток. Сейчас используется под салон для женщин. Помещение в 2 этажа , расположено в Ленинском районе, с круглосуточным доступом. Можно использовать под производство и любые другие ваши нужды. Коммуникации центральные . Договора (свет, вода) заключены с поставщиками этих услуг..Номер объекта: #5/610328/301	https://realty.yandex.ru/offer/629959074767631255/3/
Продажа встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, проспект Фрунзе, 24	330	17 000 000	51515	В продаже большое коммерческое помещение. Подходит под любой вид деятельности . Удобное расположение в центре города. Два собственника.Реальному покупателю торг!Номер объекта: #150/641266/301	https://tomsk.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1379806340
Продажа встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Красноармейская ули-	351	23 000 000	65527	Продается нежилое помещение площадью 119,1 кв. м. Помещение используется под ресторан и ночной клуб, продается с арендаторами. Помещение в собственности. Имеется отдельный вход. Свои отдельные коммуникации - тепловой узел, канализация, вода, вентиляция, подстанция (110 кВт). Официальная парковка 30-40 машин. Возможность сделать летнюю веранду у	https://realty.yandex.ru/offer/205596515432343719/6/

		ца, 122				входа. Помещение находится в Кировском районе в районе Дворца спорта и на Студенческой площади, с музыкальным фонтаном. #объект в нашей базе №8606473#	
Продажа встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, проспект Кирова, 5ст12	273	21 000 000	76923	Помещение в центре города с действующим арендатором (федеральный сервис доставки "Самокат"). Помещение на первом этаже, 2 отдельных входа. Все коммуникации. Отличная транспортная доступность, очень хорошая проходимость! Ранее помещение использовалось под общепит. Заинтересовало? Звоните, посмотрим и купим! Вы можете предложить свою цену!	https://realty.yandex.ru/of/fer/530559304461409770/ /
Продажа встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, микрорайон Телецентр, Партизанская улица, 8Д	314,6	21 000 000	66751	ID в ИМЛС: 1488622 Продам Здание площадью 314,6 м² (г Томск ул Партизанская 8Д). Дом: тип строения - отдельно стоящее, материал стен - кирпичный, год постройки - 2014, этаж - 1, этажность - 3, высота потолка - 3,60. Особенности: парковка, видеонаблюдение, сигнализация. Состояние: рабочее. Продаётся отдельно стоящее трехэтажное здание. Здание и земельный участок в собственности. Ремонт в хорошем состоянии.	https://realty.yandex.ru/of/fer/872630151325867413/ /
Продажа встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, тракт Иркутский, 51/5	430	16 900 000	39302	Продается нежилое помещение свободного назначения с арендатором. Помещение расположено в кирпичном жилом доме. Состояние помещения - хорошее. Отличное место для Вашего бизнеса. Удобная зона погрузки/разгрузки. Два входа. Имеется парковка. Развитая инфраструктура, жилой район, рядом школа, детский сад и т.д. Высокая проходимость. Все необходимые коммуникации имеются. Продается непосредственно от собственника помещения. Более подробная информация по телефону. Реальному покупателю - реальный торг.	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/227762734/
Продажа встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 92	350	23 000 000	65714	Продается торговое помещение на красной линии! Парковка перед зданием на 40 машиномест, большой пешеходный трафик. 2 входа (со стороны ул. Иркутский тракт и ул. Суворова). Собственник.	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tomsk-4502171771
Продажа встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, тракт Иркутский, 51/5	430	16 900 000	39302	Продается нежилое помещение свободного назначения с арендатором. Помещение расположено в кирпичном жилом доме. Состояние помещения - хорошее. Отличное место для Вашего бизнеса. Удобная зона погрузки/разгрузки. Два входа. Имеется парковка. Развитая инфраструктура, жилой район, рядом школа, детский сад и т.д. Высокая проходимость. Все необходимые коммуникации имеются. Продается непосредственно от собственника помещения. Более подробная информация по телефону.	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/227762734/

						Реальному покупателю - реальный торг.	
Продажа встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Пушкина, 61с1	220	9 900 000	45000	В Октябрьском районе в цокольном этаже с окнами в 4-этажном кирпичном здании по адресу Пушкина 61 стр1, общей площадью 220 м2. В отличном состоянии. Есть интернет, охрана, пластиковые окна. Собственник. Продам нежилое помещение в цоколе с окнами, площадь 220м2, отдельный вход прямо на пешеходном трафике. Более 5000 человек ежедневно(трафик замеряли видео фиксацией). в 30 метрах развивается огромный микрорайон "Михайловский", жильё элитного уровня. Т.е. спрос на помещение гарантирован. Помещение сдано в аренду магазину "Мегабренд", в 2020 году выполнен капитальный ремонт всего помещения и входа. Отличный инвестиционный вариант.	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/250884955/

Таблица 20. Выборка аналогов для объектов оценки №№1-4

Тип объявления	Дата предложения	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м. руб.	Описание*	Источник информации
Аренда встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 92	350,9	246 000	701	Сдам торговые помещения на красной линии! 2 входа - ул. Иркутский тракт (соседний вход - Красное & Белое) и ул. Суворова. Большой постоянный пешеходный и автомобильный трафик, парковка прямо перед входом. Собственник.	https://tomsk.domclick.ru/card/rent_retail_15174_39927
Аренда встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, улица Дзержинского, 54А	360	250 000	694	Отдельно стоящее здание в Кировском районе, планировка свободная, круглосуточный доступ, возможна аренда с последующим выкупом.	https://realty.yandex.ru/of/fer/5870904652994007297/
Аренда встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, проспект Ленина, 77А	330	400 000	1212	Предлагаем в аренду помещение свободной планировки расположенное в центре Томска на проспекте Ленина, в непосредственной близости от Новой Соборной площади, Мэрии, Дома Офицеров. Объект привлекателен для сферы общепита и открытых офисных пространств, возможно другое назначение.	https://realty.yandex.ru/of/fer/9066834195351405569/
Аренда встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 65с2	350	227 500	650	от Собственника. Второй этаж. Отдельная входная группа с первого этажа. Большие окна. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Рядом остановка общественного транспорта. Под магазин, офис, медицинское учреждение, предприятие общественного питания.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovofisnoe_irkutskiy_tr_65_str.2350_m_2378150719
Аренда встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 86А	291	160 000	550	Сдам в аренду помещение площадью 291м.кв в одном здании с магазином «Магнит».	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_varendu_togovoe_pomeschenie

щений							1887310826
Аренда встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, посёлок Степановка, Ботанический пер., 14/1	390	300 000	769	Сдам в аренду двухэтажное отдельно стоящее здание, в здании имеется грузовой лифт, помещение с промышленным холодильным оборудованием(цокольный этаж), собственная асфальтированная парковка, два отдельных входа на каждый этаж и два заезда.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_390_m_2348419416
Аренда встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пр-т Фрунзе, 16	340	280 000	824	Сдается в аренду нежилое помещение по адресу: пр-т Фрунзе проспект, 16. Общая площадь - 340 кв.м. Торгово-офисное помещение на первой линии. Высокие потолки, основной вход с проспекта Фрунзе плюс дополнительный с торца здания. Отлично подойдет под банк, медицину. Рассмотрим и другие направления. Условия по цене и занимаемой площади рассматриваются индивидуально. Без комиссии для арендатора. Стоимость: 280 т. р. Коммунальные услуги НЕ входят в цену. Просмотр по предварительной договоренности.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_frunze_pod_ofis_bank_torgovlyu_2410275564
Аренда встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Смирнова, 30	330	100 000	303	Федеральное агентство недвижимости "ЭТАЖИ". предлагает в аренду помещение свободного назначения. Помещение имеет отдельный вход (возможен круглосуточный доступ). 15 кВт выделенной мощности (есть возможность увеличения до 70 кВт). Пол - гранитная крошка, потолок - армстронг. Высота потолков 3,5 метра. Окна "В пол". Свой санузел. Большая парковка перед зданием, есть место под рекламу. Планировка свободная. Рядом большой жилой массив. Хороший автомобильный трафик. Просмотр по предварительной договоренности. Звоните!	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_330_m_2318347864
Аренда встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пр-т Ленина, 77А	340	400 000	1176	Без комиссии для арендатора. Сдаём помещение в самом центре города по адресу пр-кт Ленина 77а. 2 этаж, 340 кв.м. Красная линия, высокий автомобильный и пешеходный трафик. Место под рекламу на фасаде здания. Парковка вдоль проспекта Ленина или с ул. Гагарина. Раннее долгое время располагался ресторан Суши. Просмотр в удобное время по предварительной договоренности. Цена: 400 т.р. + свет и вода по счетчикам.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_krasnoy_linii_lenina_frunze_2346173087
Аренда встроенных помещений	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Сергея Лазо, 28	350	262 500	750	Собственник. Сдам в аренду помещение на первой линии по адресу ул. Сергея Лазо 28. 350 м2. Возможна аренда части помещения. Центральный вход с ул. С. Лазо + несколько дополнительных. Высокие потолки. В приоритете - перепрофилирование под торговлю. Сдается серьезным арендаторам (сетевым местным и федеральным компаниям). Эл. мощности 70 кВт. Просмотр ПО СОГЛАСОВАНИЮ.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_pervoy_linii_ul_s_lazo_2377975842

Цена: 750 руб./м2.

Таблица 21. Выборка аналогов для объекта оценки №5

Тип объявления	Дата предложения	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Описание*	Источник информации
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, микрорайон Черемошники, Нижне-Луговая улица, 51	600	6 500 000	10 833	Продам земельный участок, собственник	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-tomsk-3816538418
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул Яковлева, 20	814	7 000 000	8 600	Продам земельный участок в центре города площадью 8,14 соток. Есть электричество, водопровод и прочие коммуникации. Рядом "Белое озеро", школы, сады, хорошая транспортная доступность. Земля в собственности (1 собственник), все документы, частное лицо.	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-tomsk-1370103522
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, улица Лермонтова, 22	700	6 100 000	8 714	Продам земельный участок, собственник. Участок не затапливался и не затапливается весной!	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-tomsk-4592382182
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, микрорайон Телецентр, Школьный переулок	700	6 000 000	8 571	Продам в черте города - Октябрьском районе города Томск, земельный участок площадью 779 кв.м по переулку Школьный в районе Белого озера. Разрешенное использование земельного участка: для индивидуальной жилой застройки, по документу: для эксплуатации индивидуального жилого дома. На земельном участке имеются дополнительные постройки, выгребная яма, септик на два кольца. Участок ухоженный, с насаждениями, огорожен деревянным забором. Подъезд к дому асфальтирован, недалеко остановки общественного транспорта, школа. Проведено централизованное водоснабжение, выгребная яма, сеть канализации расположена вдоль дороги. Возможен торг, либо обмен на двухкомнатную квартиру в черте города, кроме отдаленных районов.	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-tomsk-4928895105
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 поме-	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-tomsk-4501850250

						<p>щения, 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>	
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, улица Максима Горького, 8	500	3 500 000	7 000	М. Горького 86 70:21:200001:136	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-3149253700
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, посёлок Каштак, 121А	1 000	7 800 000	7 800	<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. 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», Каштачный рынок, Церковь 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. 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, поку-</p>	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-3612214411

						пайте!	
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Киевская улица, 123	700	4 700 000	6 714	Земельный участок в Кировском районе. Площадь 684 кв.м. Подходит для строительства гаражного комплекса, коммерческого помещения, малоэтажного строительства. Торг. Возможен обмен.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4831072445
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, микрорайон Черемошники, Строевая улица, 14	1 500	9 500 000	6 333	Продам 15 соток земли для строительства по адресу ул.Строевая 14 (мкр.Керепеть) до пр.Ленина 100 метров, до центра города ехать не больше 10 минут в любое время, в близи участка находятся 2 школы и 2 детских сада. Напротив участка построен 10 этажный дом, сам участок находится в мкр. Керепеть. Участок идеально подойдёт для строительства магазина типа ярче, Мария ра, магнит,автокомплекса, мойки, здания офисного типа или строительства многоэтажного жилого дома, что тут будет решать вам. Возможно увеличение участка до 30 соток (строевая 16 также продаётся). Возможен не большой торг, также рассмотрим обмен на недвижимость или автомобили. Продажа от собственника, все документы подготовлены.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-147991267
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, 2-я улица Новокузнецкий Ряд, 5	300	2 500 000	8 333	Жилой участок с ветхим домом (под снос). Все коммуникации рядом.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-3747240428
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Дорожный проезд, 8	500	3 500 000	7 000	Продам землю под строительство, есть небольшой дом, так же есть отопление, водоснабжение, свет. Торг	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-1368191407
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, Заливная улица, 33	400	2 999 000	7 498	Продам земельный участок 4 сотки, за счёт горы можно увеличить участок на 1-1,5 сотки. В центре города. Коммуникации центральные: вода, канализация, энергия	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-2997129293

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. 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.

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 №5 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: Коэффициенты рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.)

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

Определены на основе опроса участников рынка (собственники объектов недвижимости, инвесторы или их представители), прошедшего по итогам прошедшего квартала на сайте Statielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					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, пешеходности 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	0,98	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, вода и пр.), престижности района и социального окружения, технической возможности 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 близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, вода и пр.), престижности района и социального окружения, технической возможности 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 близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, 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 назначения - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, вода 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: 18.04.2022 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 земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территории 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 площади, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (места), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой;
3. Анализ объявленной сети интернет с предложенными объектами недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг: сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: города Москвы 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 входящие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие 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://statielt.ru>¹⁷
Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

Калькулятор: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (публиковано 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, местоположения, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатИэлт 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, автопарков и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для охотничьей 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
6	* Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			1,00
7	* сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммунальной, для сельскохозяйственного производства, для других целей			0,85
8	* 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, а тем числе объектов незавершенного строительства, в таком же случае 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
9	* 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
10	* 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://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022 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 изменились.

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/>.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, в т.ч. 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 (ковчезы))	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) стоек 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) стоек 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	1,40	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, аквариумов, 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 игровых зон	4.8.2			
Проведение азартных игр в игровых зонах	Размещение зданий и сооружений в игровых зонах, где допускается размещение игровых заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игровых зон	4.8.3			
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоек 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 депо	4.0	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;

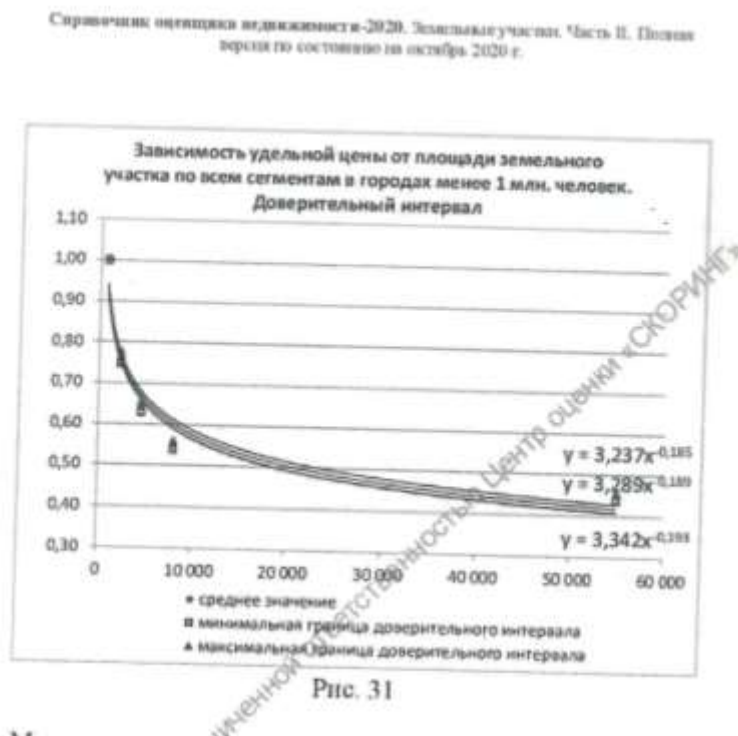
Y_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки для объекта оценки;

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

¹⁸<https://statrielt.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: 18.04.2022 г.

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

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



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	0,87	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://statiel.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.

²¹Информация сайта <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnikh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения к Интернет-ресурсу: 18.04.2022 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-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения к Интернет-ресурсу: 18.04.2022 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: 18.04.2022 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 внутривозвращающей 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 объектов оценки №№1-4 в рамках сравнительного и доходного подходов:

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объекта оценки:

1. **Торг.** В случае необходимости реализации объекта оценки сделка будет происходить в рыночных условиях, которые практикой делового оборота учитывают возможность торга при продаже. В связи с этим, при определении стоимости объекта оценки при использовании данных предложений о продаже применяется корректировка на торг.

Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г.»²⁴

²⁴Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – С. 293

Таблица 342. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	5.7%	13.5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	3.8%	11.2%
4. Стрит-ритейл	9.0%	5.0%	13.0%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	5.8%	14.2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	6.8%	16.2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	4.7%	12.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	4.2%	10.8%
4. Стрит-ритейл	8.0%	4.3%	11.7%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	5.2%	12.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	5.6%	14.9%

2. **Передаваемые имущественные права.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

Данный фактор позволяет определить поправку на основании сборника «Справочник рыночных корректировок» СРК-2021²⁵

1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Использование: Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСарендл
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,117
1.2.		Торговое	5-10	1,098
1.3.		Офисное	до 3	1,123
1.4.		Офисное	5...8	1,105
1.5.		Офисное	10...14	1,108
1.6.		Производственно-складское	8...12	1,059
1.7.		Производственно-складское	12...18	1,066
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,109
2.2.		Офисное	Середина города	1,056
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1,062
2.4.		Производственно-складское	Окраина	1,054
3	Краснодар			
3.1.		Торговое	Середина города	1,072
3.2.		Офисное	Середина города	1,082
3.3.		Производственно-складское	Окраина	1,038
4	Новосибирск			
4.1.		Торговое	Середина города	1,109
4.2.		Производственно-складское	Середина города	1,089
4.3.		Производственно-складское	Окраина	1,078

3. **Условия финансирования.** Цена предложения для различных объектов может отличаться из-за разных условий финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

²⁵ Справочник рыночных корректировок» СРК-2021, под редакцией канд. техн.наук Яскевича Е.Е., Москва 2021 г. С. 51

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.

Так как оценщик подбирает аналоги с одинаковыми условиями финансирования – рыночные (по первому типу сделки), – то корректировка им применяется не будет.

4. Условия продажи. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определенным оцениваемым видом стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

Так как оценщик подбирает аналоги с одинаковыми условиями продажи, то корректировка им применяется не будет.

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 изменились.

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

6. Местоположение

К факторам местоположения относятся:

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных

Расчетное значение коэффициента корректировки может быть определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»²⁶

²⁶Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – С. 134

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	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

7. Площадь.

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:

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

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. Назначение

Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Расчетное значение коэффициента корректировки может быть определено на основании данных сайта: <https://statielt.ru/>.²⁷

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, качество, 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

Итого 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 крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,10	0,54	0,30
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, плазильные (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

²⁷<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: 18.04.2022 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	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

9. **Расположение встроенного помещения в здании (этаж).** Наиболее коммерчески привлекательными являются офисно-торговые помещения, расположенные на 1-ом этаже здания. Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г.»²⁸

Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.92	0.98
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.63	0.87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.66	0.76

Таблица 184. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел., продажа

Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.30	1.37
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.24	1.31
	цоколь	0.77	0.81	1.00	1.05
	подвал	0.73	0.77	0.95	1.00

10. **Внутренняя отделка.** Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании данных аналитической компании «Statrielt»²⁹.

²⁸Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – С. 216, 222.

²⁹Информация сайта <https://statrielt.ru/>. Дата доступа: 18.04.2022 г.

расчет ПорталаStatrielt 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. **Коммуникации.** 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/>³⁰

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

15. Отдельный вход с улицы

Корректировка отражает зависимость цены предложения объектов недвижимости от наличия отдельного входа. Корректировка вводится на основании исследования Лейфера Л.А.³¹

³⁰<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2776-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

³¹ Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – С. 233

Таблица 205. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.87	0.99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.87	1.00

16. Износ здания

Среднее значение и диапазон корректирующего коэффициента по данному ценообразующему фактору приведены ниже³². Расчет корректировки приводится по следующей формуле: $(Co/ Ca-1)*100\%$, где

Co – удельный показатель стоимости, соответствующий объекту оценки;

Ca – удельный показатель стоимости, соответствующий объекту-аналогу.

Итоги расчетов StatRielT на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	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			1.05
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без явных признаков износа и ограждающих конструкций с незначительными износами 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 (вплоть до лапчатых трещин), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0.64	0.85	0.74
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неиспользуемое 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

Назад

Вперед

17. Выход на «красную линию». Корректировка учитывает различия в параметрах объектов, отличных от предыдущих параметров.

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.³³

Итоги расчетов StatRielT на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0.65	0.87	0.77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0.79	0.88	0.84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0.91	1.00	0.96
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0.72	0.88	0.81
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0.81	0.90	0.86
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0.95	0.99	0.97

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:

³² Аналитика некоммерческой организации «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

³³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2778-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

- 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 сдерживать 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.

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 корректи-

ровка 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 №№1-5.

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, автозаправочные 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 объектов оценки №№1-4. 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, функциональный 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).

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 недвижимости 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 22. 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	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Загорная улица	Территориальная зона, в которой расположен участок, позволяет на данном участке построить индивидуальный жилой дом, магазин, торгово-офисные помещения, гостиницу и т.д.	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 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 выравнен и огорожен забором с металлическими воротами. Отличный вариант для строительства индивидуального дома или развития собственного бизнеса.</p> <p>Продажа от самого собственника, без всяких агентств и перекупов.</p>	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4501850250
2	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, посёлок Каштак, 121А	Возможно строительство офисных, складских, торговых помещений или жилого дома	1 000	7 800 000	7 800	<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. 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», Каштачный рынок, Церковь Иисуса Христа Святых.</p>	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-3612214411

							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. 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!	
3	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, микрорайон Черемошники, Строевая улица, 14	Подойдёт для строительства магазина типа ярче, Мария ра, магнит,автокомплекса, мойки, здания офисного типа или строительства многоэтажного жилого дома	1 500	9 500 000	6 333	Продам 15 соток земли для строительства по адресу ул.Строевая 14 (мкр.Керепеть) до пр.Ленина 100 метров, до центра города ехать не больше 10 минут в любое время, в близи участка находятся 2 школы и 2 детских сада. Напротив участка построен 10 этажный дом, сам участок находится в мкр. Керепеть. Участок идеально подойдёт для строительства магазина типа ярче, Мария ра, магнит,автокомплекса, мойки, здания офисного типа или строительства многоэтажного жилого дома, что тут будет решать вам. Возможно увеличение участка до 30 соток (строевая 16 также продаётся). Возможен не большой торг, также рассмотрим обмен на недвижимость или автомобиля. Продажа от собственника, все документы подготовлены.	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-147991267
Проверка исходных данных на однородность выборки								
Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв.м.				7244,33				
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.				795,55				
Коэффициент вариации, %				10,98				
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 23. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

№	Наименование факторов	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Цена предложения	руб./1 кв. м.		7 600	7 800	6 333
2	Общая площадь	кв. м.	716,2	500	1 000	1 500
3	Совершенная сделка или предложение			Предложение	Предложение	Предложение
4	Корректировка	%		-9,0	-9,0	-9,0
5	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		6 916	7 098	5 763

6	Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
7	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
8	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		6 916	7 098	5 763
9	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
11	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		6 916	7 098	5 763
12	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
13	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
14	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		6 916	7 098	5 763
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.		6 916	7 098	5 763
18	Назначение		Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торговые выставочные комплексы, предприятия общественного питания	Территориальная зона, в которой расположен участок, позволяет на данном участке построить индивидуальный жилой дом, магазин, торгово-офисные помещения, гостиницу и т.д.	Возможно строительство офисных, складских, торговых помещений или жилого дома	Подойдет для строительства магазина типа ярче, Мария ра, магнит, автокомплекса, мойки, здания офисного типа или строительства многоэтажного жилого дома
19	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
20	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		6 916	7 098	5 763
21	Площадь объекта	кв. м.	716,2	500	1 000	1 500
22	Корректировка	%		-6,4	6,4	14,7
23	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		6 473	7 552	6 610
24	Местоположение		Томская область, г. Томск, тракт Иркутский, 68	Томская область, г. Томск, Загорная улица	Томская область, г. Томск, посёлок Каштак, 121А	Томская область, г. Томск, микрорайон Черемошники, Строевая улица, 14
25	Корректировка	%		-9,0	-9,0	0,0
26	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		5 891	6 873	6 610
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.		5 891	6 873	6 610
30	Корректировка на снос ветхих зданий, строений, сооружений		Улучшения отсутствуют	Улучшения отсутствуют	Дом под снос, баня	Улучшения отсутствуют
31	Корректировка	%		0,0	-2,9	0,0
32	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		5 891	6 673	6 610
33	Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков		Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием,	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользова-	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием,

			тротуаром	твёрдым покрытием, тротуаром	ния с твёрдым покрытием, тротуаром	тротуаром
34	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
35	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		5 891	6 673	6 610
36	Общая чистая коррекция	%		15,4	18,3	14,7
37	Весовой коэффициент	коэфф.		0,3463	0,2912	0,3625
38	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м.	руб./1 кв. м.	6 379			
39	Рыночная стоимость земельного участка	руб.	4 568 640			

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://statielt.ru>.³⁴ Корректировка составила среднее значение для земель населенных пунктов для смешанной коммерческой и жилой застройки для группы Б. Корректировка: (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 фактически рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации

Определяются 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 ³	По регионам ⁴		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, складские, производственные) и жилой застройки – в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходной и транспортной 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 технической возможности подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,98	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, технической возможности 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 близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	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 технической возможности 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 близости к крупному центру сбыта с/продукции, качества почвы, 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 назначения – в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технической возможности 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:
 - нижней границы – менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхней 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 (места), 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: с точки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировку 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 автомобильными и/или городскими, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие 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 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 финансо-

³⁴<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: 18.04.2022 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 (приобретены) 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/>.³⁵ Корректировка не применялась, поскольку в описаниях объявлений о продаже объектов указано, что земельные участки подходят также для размещения торговых зданий.

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:

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

где

K_p – размер корректировки на площадь объекта недвижимости;

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

Y_{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 таблицы³⁶:

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

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



Рис. 31

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
--------------	---------------	-----------	-----------	-----------

³⁵<https://statrielt.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: 18.04.2022 г.

³⁶Справочник 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

Площадь земельного участка, кв.м	716,20	500,00	1 000,00	1 500,00
Коэффициент корректировки (Ks)	0,96	1,03	0,90	0,84
Корректировка, %		-6,4	6,4	14,7

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 определен на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение».³⁷ Корректировка применялась для аналогов №№ 1, 2, поскольку привлекательность местоположения данных аналогов выше. Корректировка составила: (Коэффициент объекта оценки/Коэффициент аналога-1)*100%, таким образом, для аналогов №№1, 2: (0,81/0,89-1)*100%

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://statirelt.ru/>>.³⁸ Корректировка составила значение из верхнего диапазона корректировки, поскольку на территории участка имеется строение, увеличивающее стоимость участка, расчет: $(1/\text{Коэффициент}-1)*100\%=(1/1,03-1)*100\%$.

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 объектов капитального строительства (объекты оценки №№1-4)

Выбор объектов-аналогов

В ходе проведения анализа рынка продажи коммерческой недвижимости в Томской области, характеризующегося неактивной разработкой, 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);

³⁷Размер 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.

³⁸Информация сайта: <https://statirelt.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: 18.04.2022 г.

- 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 объектов оценки №№1-4 (объекта капитального строительства) методом сравнения продаж представлен ниже.

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

Таблица 24. Описание аналогов сравнения объектов оценки №№1-4

№ п/п	Назначение	Дата экспозиции	Местоположение	Общая площадь, кв. м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Дополнительная информация	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Встроенное помещение свободного назначения	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 51/5	430,0	16 900 000	39 302	<p>Продается нежилое помещение свободного назначения с арендатором.</p> <p>Помещение расположено в кирпичном жилом доме. Состояние помещения - хорошее. Отличное место для Вашего бизнеса. Удобная зона погрузки/разгрузки. Два входа. Имеется парковка. Развитая инфраструктура, жилой район, рядом школа, детский сад и т.д. Высокая проходимость. Все необходимые коммуникации имеются.</p> <p>Продается непосредственно от собственника помещения.</p>	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/227762734/
2	Встроенное помещение свободного назначения	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, р-н Октябрьский, ул. Пушкина, 61с1	220,0	9 900 000	45 000	<p>В Октябрьском районе в цокольном этаже с окнами в 4-этажном кирпичном здании по адресу Пушкина 61 стр1, общей площадью 220 м2. В отличном состоянии. Есть интернет, охрана, пластиковые окна.</p> <p>Собственник. Продам нежилое помещение в цоколе с окнами, площадь 220м2, отдельный вход прямо на пешеходном трафике. Более 5000 человек ежедневно(трафик замеряли видео фиксацией). в 30 метрах развивается огромный микрорайон "Михайловский", жильё элитного уровня. Т.е. спрос на помещение гарантирован. Помещение сдано в аренду магазину "Мегабренд", в 2020 году выполнен капитальный ремонт всего помещения и входа. Отличный инвестиционный вариант.</p>	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/250884955/
3	Встроенное помещение свободного назначения	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул.Иркутский тракт, 92	350,0	23 000 000	65 714	<p>Продается торговое помещение на красной линии!</p> <p>Парковка перед зданием на 40 машиномест, большой пешеходный трафик.</p> <p>2 входа (со стороны ул. Иркутский тракт и ул. Суворова). Собственник.</p>	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tomsk-4502171771
Проверка исходных данных на однородность выборки								
Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв.м.						50 005		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.						13 899		
Коэффициент вариации, %						28		
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 25. 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.		16 900 000	9 900 000	23 000 000
2	Площадь	кв. м.	371,8	430,0	220,0	350,0
3	Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м		39 302	45 000	65 714
4	<i>Приведение цены предложения к цене продажи</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
5	Корректировка	%		-14,2	-14,2	-14,2
6	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
7	<i>Передаваемые права</i>		<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
8	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
10	<i>Условия финансирования</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
11	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
12	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
13	<i>Условия продажи</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
14	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
16	<i>Условия рынка (время продажи)</i>		<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>
17	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
18	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
19	<i>Местоположение</i>		<i>Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 001-003</i>	<i>Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 51/5</i>	<i>Томская область, г.Томск, р-н Октябрьский, ул. Пушкина, 61с1</i>	<i>Томская область, г.Томск, ул.Иркутский тракт, 92</i>
20	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
22	<i>Общая площадь</i>	<i>кв. м.</i>	<i>371,8</i>	<i>430,0</i>	<i>220,0</i>	<i>350,0</i>

23	Корректировка	%		2,5	-8,5	-1,0
24	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 564	35 328	55 819
25	Назначение объекта		Встроенное помещение (используется как ресторан)	Встроенное помещение свободного назначения, есть возможность использовать под помещение ресторана	Встроенное помещение свободного назначения, есть возможность использовать под помещение ресторана	Встроенное помещение свободного назначения, есть возможность использовать под помещение ресторана
26	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 564	35 328	55 819
28	Этаж расположения		Подвал	Цокольный этаж (высокий цоколь)	Цокольный этаж (высокий цоколь)	1 этаж
29	Корректировка	%		-5,0	-5,0	-23,0
30	Скорректированная цена	руб./кв. м.		32 836	33 562	42 981
31	Внутренняя отделка		Улучшенная внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
32	Корректировка	%		4,0	4,0	4,0
33	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 149	34 904	44 700
34	Коммуникации		Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации
35	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
36	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 149	34 904	44 700
37	Наличие отдельного входа в помещение с улицы		Нет	Нет	Нет	Есть
38	Корректировка	%		0,0	0,0	-13,0
39	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 149	34 904	38 889
40	Износ здания, в котором расположено помещение		Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
41	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
42	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 149	34 904	38 889
43	Выход на "красную" линию		Есть	Нет	Есть	Есть
44	Корректировка	%		14,9	0,0	0,0
45	Скорректированная цена	руб./кв. м.		39 252	34 904	38 889
46	Общая валовая коррекция	%		26,4	17,5	41,0
47	Весовой коэффициент	коэфф.		0,3169	0,4788	0,2044
48	Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.		37 100		
49	Рыночная стоимость	руб.		13 793 780		

Таблица 26. Расчет стоимости объекта оценки №2 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.		16 900 000	9 900 000	23 000 000
2	Площадь	кв. м.	376,2	430,0	220,0	350,0
3	Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м		39 302	45 000	65 714
4	<i>Приведение цены предложения к цене продажи</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
5	Корректировка	%		-14,2	-14,2	-14,2
6	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
7	<i>Передаваемые права</i>		<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
8	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
10	<i>Условия финансирования</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
11	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
12	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
13	<i>Условия продажи</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
14	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
16	<i>Условия рынка (время продажи)</i>		<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>
17	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
18	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
19	<i>Местоположение</i>		<i>Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 1001-1004</i>	<i>Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 51/5</i>	<i>Томская область, г.Томск, р-н Октябрьский, ул. Пушкина, 61с1</i>	<i>Томская область, г.Томск, ул.Иркутский тракт, 92</i>
20	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
22	<i>Общая площадь</i>		<i>376,2</i>	<i>430,0</i>	<i>220,0</i>	<i>350,0</i>
23	Корректировка	%		2,3	-8,7	-1,2
24	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 497	35 251	55 706
25	<i>Назначение объекта</i>		<i>Встроенное помещение (используется как торговое помещение)</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения, есть возможность использовать как торговое помещение</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения, есть возможность использовать как торговое помещение</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения, есть возможность использовать как торговое помещение</i>
26	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 497	35 251	55 706
28	<i>Этаж расположения</i>		<i>Этаж №1</i>	<i>Цокольный этаж (высокий цоколь)</i>	<i>Цокольный этаж (высокий цоколь)</i>	<i>1 этаж</i>
29	Корректировка	%		14,9	14,9	0,0
30	Скорректированная цена	руб./кв. м.		39 652	40 518	55 706
31	<i>Внутренняя отделка</i>		<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>
32	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
33	Скорректированная цена	руб./кв. м.		39 652	40 518	55 706

34	Коммуникации		Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации
35	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
36	Скорректированная цена	руб./кв. м.		39 652	40 518	55 706
37	Наличие отдельного входа в помещение с улицы		Нет	Нет	Нет	Есть
38	Корректировка	%		0,0	0,0	-13,0
39	Скорректированная цена	руб./кв. м.		39 652	40 518	48 464
40	Износ здания, в котором расположено помещение		Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
41	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
42	Скорректированная цена	руб./кв. м.		39 652	40 518	48 464
43	Выход на "красную" линию		Есть	Нет	Есть	Есть
44	Корректировка	%		14,9	0,0	0,0
45	Скорректированная цена	руб./кв. м.		45 577	40 518	48 464
46	Общая валовая коррекция	%		32,2	23,6	14,2
47	Весовой коэффициент	коэфф.		0,2161	0,2942	0,4898
48	Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	45 507			
49	Рыночная стоимость	руб.	17 119 733			

Таблица 27. Расчет стоимости объекта оценки №3 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.		16 900 000	9 900 000	23 000 000
2	Площадь	кв. м.	376,2	430,0	220,0	350,0
3	Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м		39 302	45 000	65 714
4	Приведение цены предложения к цене продажи			Предложение	Предложение	Предложение
5	Корректировка	%		-14,2	-14,2	-14,2
6	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
7	Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
10	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
12	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
13	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
14	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
16	Условия рынка (время продажи)		Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.
17	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0

18	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
19	Местоположение		Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 2001-2004	Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, 51/5	Томская область, г. Томск, р-н Октябрьский, ул. Пушкина, 61с1	Томская область, г. Томск, ул. Иркутский тракт, 92
20	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
22	Общая площадь	кв. м.	376,2	430,0	220,0	350,0
23	Корректировка	%		2,3	-8,7	-1,2
24	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 497	35 251	55 706
25	Назначение объекта		Встроенное помещение (на дату оценки не используется)	Встроенное помещение свободного назначения	Встроенное помещение свободного назначения	Встроенное помещение свободного назначения
26	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 497	35 251	55 706
28	Этаж расположения		Этаж №2	Цокольный этаж (высокий цоколь)	Цокольный этаж (высокий цоколь)	1 этаж
29	Корректировка	%		13,0	13,0	-5,0
30	Скорректированная цена	руб./кв. м.		38 982	39 834	52 921
31	Внутренняя отделка		Простая внутренняя отделка, частично требуется ремонт	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
32	Корректировка	%		-7,0	-7,0	-7,0
33	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 253	37 046	49 217
34	Коммуникации		Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации
35	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
36	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 253	37 046	49 217
37	Наличие отдельного входа в помещение с улицы		Нет	Нет	Нет	Есть
38	Корректировка	%		0,0	0,0	-13,0
39	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 253	37 046	42 819
40	Износ здания, в котором расположено помещение		Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
41	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
42	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 253	37 046	42 819
43	Выход на "красную" линию		Есть	Нет	Есть	Есть
44	Корректировка	%		14,9	0,0	0,0
45	Скорректированная цена	руб./кв. м.		41 670	37 046	42 819
46	Общая валовая коррекция	%		37,2	28,7	26,2
47	Весовой коэффициент	коэфф.		0,2689	0,3489	0,3822
48	Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	40 496			

49	Рыночная стоимость	руб.	15 234 595	
----	--------------------	------	------------	--

Таблица 28. Расчет стоимости объекта оценки №4 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.		16 900 000	9 900 000	23 000 000
2	Площадь	кв. м.	376,2	430,0	220,0	350,0
3	Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м		39 302	45 000	65 714
4	<i>Приведение цены предложения к цене продажи</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
5	Корректировка	%		-14,2	-14,2	-14,2
6	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
7	<i>Передаваемые права</i>		<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
8	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
10	<i>Условия финансирования</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
11	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
12	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
13	<i>Условия продажи</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
14	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
16	<i>Условия рынка (время продажи)</i>		<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>
17	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
18	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
19	<i>Местоположение</i>		<i>Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 3001-3004.</i>	<i>Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 51/5</i>	<i>Томская область, г.Томск, р-н Октябрьский, ул. Пушкина, 61с1</i>	<i>Томская область, г.Томск, ул.Иркутский тракт, 92</i>
20	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена	руб./кв. м.		33 721	38 610	56 383
22	<i>Общая площадь</i>	<i>кв. м.</i>	<i>376,2</i>	<i>430,0</i>	<i>220,0</i>	<i>350,0</i>
23	Корректировка	%		2,3	-8,7	-1,2
24	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 497	35 251	55 706
25	<i>Назначение объекта</i>		<i>Встроенное помещение (на дату оценки не используется)</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения</i>
26	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 497	35 251	55 706
28	<i>Этаж расположения</i>		<i>Этаж №3</i>	<i>Цокольный этаж (высокий цоколь)</i>	<i>Цокольный этаж (высокий цоколь)</i>	<i>1 этаж</i>
29	Корректировка	%		13,0	13,0	-5,0

30	Скорректированная цена	руб./кв. м.		38 982	39 834	52 921
31	<i>Внутренняя отделка</i>		<i>Простая внутренняя отделка, частично требуется ремонт</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>
32	Корректировка	%		-7,0	-7,0	-7,0
33	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 253	37 046	49 217
34	<i>Коммуникации</i>		<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>	<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>	<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>	<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>
35	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
36	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 253	37 046	49 217
37	<i>Наличие отдельного входа в помещение с улицы</i>		<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Есть</i>
38	Корректировка	%		0,0	0,0	-13,0
39	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 253	37 046	42 819
40	<i>Износ здания, в котором расположено помещение</i>		<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>	<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>	<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>	<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>
41	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
42	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 253	37 046	42 819
43	<i>Выход на "красную" линию</i>		<i>Есть</i>	<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
44	Корректировка	%		14,9	0,0	0,0
45	Скорректированная цена	руб./кв. м.		41 670	37 046	42 819
46	Общая валовая коррекция	%		37,2	28,7	26,2
47	Весовой коэффициент	коэфф.		0,2689	0,3489	0,3822
48	Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	40 496			
49	Рыночная стоимость	руб.	15 234 595			

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 при оценке объектов оценки №№1-4

1. **Торг.** В случае необходимости реализации объекта оценки сделка будет происходить в рыночных условиях, которые практикой делового оборота учитывают возможность торга при продаже. В связи с этим, при определении стоимости объекта оценки при использовании данных предложений о продаже применяется корректировка на торг.

Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г.»³⁹. Корректировка оставила максимальное значение «-14,2%» для объектов свободного назначения для аналогов №№1-3 при оценке объектов №№1-4, Максимальное значение использовано в виду того, что площадь помещений достаточно большая, что увеличивает конечную стоимость объектов, т.о. увеличивает сроки продажи.

Таблица 342. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	5.7%	13.5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	3.8%	11.2%
4. Стрит-ритейл	9.0%	5.0%	13.0%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	5.8%	14.2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	6.8%	16.2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	4.7%	12.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	4.2%	10.8%
4. Стрит-ритейл	8.0%	4.3%	11.7%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	5.2%	12.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	5.6%	14.9%

2. **Передаваемые имущественные права.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

Данный фактор позволяет определить поправку на основании сборника «Справочник рыночных корректировок» СРК-2021.⁴⁰ Корректировка не требуется, параметры сопоставимы.

3. **Условия финансирования.** Цена предложения для различных объектов может отличаться из-за разных условий 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 финансо-

³⁹Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – С. 293

⁴⁰ Справочник рыночных корректировок» СРК-2021, под редакцией канд. техн.наук Яскевича Е.Е., Москва 2021 г. С. 51

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.

Так как оценщик подбирает аналоги с одинаковыми условиями финансирования – рыночные (по первому типу сделки), – то корректировка им применяется не будет.

4. Условия продажи. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственными связями, партнерскими и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

Так как оценщик подбирает аналоги с одинаковыми условиями продажи, то корректировка им применяется не будет.

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 изменились.

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

6. Местоположение

К факторам местоположения относятся:

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных

Расчетное значение коэффициента корректировки может быть определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».⁴¹

⁴¹Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – С. 134

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	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Корректировка не требуется для аналогов, поскольку местоположение аналогов и объекта оценки сопоставимо.

7. Площадь.

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:

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

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.

Для объекта оценки №1:

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Объект оценки	371,8	1,000	
Объект-аналог №1	430,0	1,025	2,5
Объект-аналог №2	220,0	0,915	-8,5
Объект-аналог №3	350,0	0,990	-1,0

Для объекта оценки №2:

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Объект оценки	376,2	1,000	
Объект-аналог №1	430,0	1,023	2,3
Объект-аналог №2	220,0	0,913	-8,7
Объект-аналог №3	350,0	0,988	-1,2

Для объекта оценки №3:

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Объект оценки	376,2	1,000	
Объект-аналог №1	430,0	1,023	2,3
Объект-аналог №2	220,0	0,913	-8,7
Объект-аналог №3	350,0	0,988	-1,2

Для объекта оценки №4:

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Объект оценки	376,2	1,000	
Объект-аналог №1	430,0	1,023	2,3
Объект-аналог №2	220,0	0,913	-8,7
Объект-аналог №3	350,0	0,988	-1,2

8. Назначение

Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Расчетное значение коэффициента корректировки может быть определено на основании данных сайта: <https://statirelt.ru/>.⁴² Корректировка не требуется для аналогов при расчете объектов оценки №№1-4, т.к. назначение объектов сопоставимо.

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, качество, 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. 7 таблицы)

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

Итоги расчетов СтатРиэлт 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 (железобетонные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б перекрытия, 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 изстальзованные высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементные листы. Электроснабжение)	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. Электроснабжение)	0,10	0,54	0,30
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, лаги/полы (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Ветровые полы. Электричество, настенное 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 теплоизолирующей ограждающей конструкцией, 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-исследовательские 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

9. Расположение встроенного помещения в здании (этаж). Наиболее коммерчески привлекательными являются офисно-торговые помещения, расположенные на 1-ом этаже здания. Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г.»⁴³

⁴²<https://statirelt.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: 18.04.2022 г.

⁴³Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – С. 216, 222.

Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.92	0.98
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.63	0.87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.66	0.76

Таблица 184. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел., продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.30	1.37
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.24	1.31
	цоколь	0.77	0.81	1.00	1.05
	подвал	0.73	0.77	0.95	1.00

При расчете стоимости объекта оценки №1 корректировка применялась для всех аналогов, для аналогов №№1, 2 корректировка составила: $(0,95-1)*100\%$, для аналога №3: $(0,76/1-1)*100\%$, значение выбрано из расширенного варианта, поскольку в подвальном помещении оборудованы окна, что повышает привлекательность.

При расчете стоимости объекта оценки №2 корректировка применялась к аналогам №№1, 2, корректировка: $(\text{Коэффициент объекта оценки}/\text{Коэффициент аналога}-1)*100\% = (1/0,87-1)*100\%$. Коэффициент принят из расширенного диапазона, в связи с тем, что цокольные этажи аналогов №№1, 2, являются высокими цокольными этажами.

При расчете стоимости объектов оценки №№3, 4 корректировка применялась к аналогам №№1-3, корректировка: $(\text{Коэффициент}-1)*100\%$, для аналогов №№1, 2 корректировка составила: $(1,13-1)*100\%$, для аналога №3: $(0,95-1)*100\%$. Коэффициент корректировки для аналогов №№1, 2 рассчитывался исходя из соотношения пропорций отношения удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже и отношения удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже.

10. **Внутренняя отделка.** Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании данных аналитической компании «Statrielt»⁴⁴.

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

⁴⁴Информация сайта <<https://statrielt.ru/>>. Дата доступа: 18.04.2022 г.

При расчете стоимости объекта оценки №1 корректировка применялась к аналогам №№1-3, корректировка: $(\text{Коэффициент объекта оценки}/\text{Коэффициент аналога}-1)*100\%$, для аналогов №№1, 2, 3: $(1,04/1-1)*100\%$.

При расчете стоимости объекта оценки №2 корректировка не применялась к аналогам, поскольку состояние объектов сопоставимо.

При расчете стоимости объектов оценки №№3, 4 корректировка применялась к аналогам №№1-3, корректировка: $(\text{Коэффициент объекта оценки}/\text{Коэффициент аналога}-1)*100\% = (0,93/1-1)*100\%$.

11. **Коммуникации.** 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/>.⁴⁵

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

12. 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.
13. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
14. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов.

Корректировка не требуется, параметры сопоставимы.

15. Отдельный вход с улицы

Корректировка отражает зависимость цены предложения объектов недвижимости от наличия отдельного входа. Корректировка вводится на основании исследования Лейфера Л.А.⁴⁶

Для аналога №1 объектов оценки №№1-4 корректировка составила: $(\text{Коэффициент объекта оценки}/\text{Коэффициент аналога}-1)*100\% = (0,87/1-1)*100\%$. Корректировка применялась на основании максимального значения из расширенного интервала в связи с тем, что для объектов данного функционального назначения наличие отдельного входа оказывает значительное влияние на стоимость объектов.

Таблица 205. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,87	0,99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,87	1,00

16. Износ здания

⁴⁵<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2776-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁴⁶ Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – С. 233

Среднее значение и диапазон корректирующего коэффициента по данному ценообразующему фактору приведены ниже⁴⁷. Расчет корректировки приводится по следующей формуле: $(C_o / C_a - 1) * 100\%$, где
C_o – удельный показатель стоимости, соответствующий объекту оценки;
C_a – удельный показатель стоимости, соответствующий объекту-аналогу.

Итоги расчетов StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рыноком	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 рыноком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без признаков износа 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 признаков износа 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	0,54	0,86	0,74
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неиспользуемое 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

Корректировка не требуется при оценке объектов оценки №№1-4 для аналогов, поскольку данный параметр сопоставим.

17. Выход на «красную» линию.

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.⁴⁸

Итоги расчетов StatRiel на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,87	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,88	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,72	0,88	0,81
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,86
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97

При расчете объектов оценки №№1-4 корректировка применена для аналога №1, поскольку он удален от «красной» линии, корректировка составила: $(\text{Коэффициент объекта оценки} / \text{Коэффициент аналога-1}) * 100\% = (1/0,87 - 1) * 100\%$.

Таблица 29. Результаты, полученные в ходе применения сравнительного подхода

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход
1	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.	13 793 780
2	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.	17 119 733
3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627	15 234 595
4	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.	15 234 595
5	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28	4 568 640

⁴⁷ Аналитика некоммерческой организации «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁴⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2778-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

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.

Таблица 30. Описание объектов-аналогов для объектов оценки №№1-5

№ 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	Встроенное помещение свободного назначения	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 92	246 000	350,9	701	Сдам торговые помещения на красной линии! 2 входа - ул. Иркутский тракт (соседний вход - Красное & Белое) и ул. Суворова. Большой постоянный пешеходный и автомобильный трафик, парковка прямо перед входом. Собственник.	https://tomsk.domclick.ru/car/rent_retail_1517439927
2	Встроенное помещение свободного назначения	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 65с2	227 500	350,0	650	от Собственника. Второй этаж. Отдельная входная группа с первого этажа. Большие окна. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Рядом остановка общественного транспорта. Под магазин, офис, медицинское учреждение, предприятие общественного питания.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovofisnoe_irkutskiy_tr_65_str_2350_m_2378150719
3	Встроенное помещение свободного назначения	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Сергея Лазо, 28	262 500	350,0	750	Сдам в аренду помещение на первой линии по адресу ул. Сергея Лазо 28. 350 м2. Возможна аренда части помещения. Центральный вход с ул. С. Лазо + несколько дополнительных. Высокие потолки. В приоритете - перепрофилирование под торговлю. Сдается серьезным арендаторам (сетевым местным и федеральным компаниям). Эл. мощности 70 кВт. Просмотр ПО СОГЛАСОВАНИЮ. Цена: 750 руб./м2.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_pervoy_linii_ul_s_lazo_2377975842
Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв.м.							700,35	
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.							50,00	
Коэффициент вариации, %							7,14	
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 31. Расчет рыночной величины арендной ставки объекта оценки №1

№	Наименование факторов	Единица измерения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6	7
1	Величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.		701	650	750
2	Общая площадь	кв. м.	371,8	246 000,0	227 500,0	262 500,0
3	<i>Совершенная сделка или предложение</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
4	Корректировка	%		-9,0	-9,0	-9,0
5	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
6	<i>Передаваемые права</i>		<i>Право аренды</i>	<i>Право аренды</i>	<i>Право аренды</i>	<i>Право аренды</i>
7	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
8	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
9	<i>Условия финансирования</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
10	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
11	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
12	<i>Условия аренды</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
13	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
14	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
15	<i>Условия рынка</i>		<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>
16	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
18	<i>Местоположение</i>		<i>Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 001-003</i>	<i>Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 92</i>	<i>Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 65с2</i>	<i>Томская область, г.Томск, ул. Сергея Лазо, 28</i>
19	Корректировка	%		0,0	0,0	9,9
20	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	750
21	<i>Площадь объекта</i>	кв. м.	371,8	350,9	350,0	350,0
22	Корректировка	%		-1,0	-1,0	-1,0
23	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		632	586	743
24	<i>Назначение</i>		<i>Встроенное помещение (используется как ресторан)</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения, подходит под помещение ресторана</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения, подходит под помещение ресторана</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения, подходит под помещение ресторана</i>
25	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
26	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		632	586	743
27	<i>Этаж расположения</i>		<i>Подвал</i>	<i>1 этаж</i>	<i>2 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
28	Корректировка	%		-27,0	-23,0	-27,0
29	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		461	451	542
30	<i>Внутренняя отделка</i>		<i>Улучшенная внутренняя отделка</i>	<i>Простая внутренняя отделка, частично требуется ремонт</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Улучшенная внутренняя отделка</i>
31	Корректировка	%		15,1	7,0	0,0
32	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		530	483	542

33	Коммунальные платежи		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
34	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
35	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		530	483	542
36	Коммуникации		Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации	Подведены все необходимые коммуникации
37	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
38	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		530	483	542
39	Наличие отдельного входа в помещение с улицы		Нет	Есть	Есть	Есть
40	Корректировка	%		-7,0	-7,0	-7,0
41	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		493	449	504
45	Износ здания, в котором расположено помещение		Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
46	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
47	Скорректированная цена	руб./кв. м.		493	449	504
48	Выход на "красную" линию		Есть	Есть	Есть	Есть
49	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
50	Скорректированная цена	руб./кв. м.		493	449	504
51	Общая валовая коррекция	%		50,1	38,0	44,9
52	Весовой коэффициент	коэфф.		0,2913	0,3837	0,3249
53	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.	480			
54	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./год за 1 кв. м.	5 760			

Таблица 32. Расчет рыночной величины арендной ставки объекта оценки №2

№	Наименование факторов	Единица измерения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6	7
1	Величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.		701	650	750
2	Общая площадь	кв. м.	376,2	246 000,0	227 500,0	262 500,0
3	Совершенная сделка или предложение			Предложение	Предложение	Предложение
4	Корректировка	%		-9,0	-9,0	-9,0
5	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
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.		638	592	683
9	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
11	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
12	Условия аренды		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
13	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0

14	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
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.		638	592	683
18	Местоположение		Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 1001-1004	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 92	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 65с2	Томская область, г.Томск, ул. Сергея Лазо, 28
19	Корректировка	%		0,0	0,0	9,9
20	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	750
21	Площадь объекта	кв. м.	376,2	350,9	350,0	350,0
22	Корректировка	%		-1,2	-1,2	-1,2
23	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		630	585	741
24	Назначение		Встроенное помещение (используется как торго- вое помещение)	Встроенное помещение свободного назначения, подходит под помещение торговли	Встроенное помещение свободного назначения, подходит под помещение торговли	Встроенное помещение свободного назначения, подходит под помещение торговли
25	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
26	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		630	585	741
27	Этаж расположения		Этаж №1	1 этаж	2 этаж	1 этаж
28	Корректировка	%		0,0	5,0	0,0
29	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		630	614	741
30	Внутренняя отделка		Простая внутренняя от- делка	Простая внутренняя от- делка, частично требу- ется ремонт	Простая внутренняя от- делка	Улучшенная внутренняя отделка
31	Корректировка	%		7,5	0,0	-6,5
32	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		677	614	693
33	Коммунальные платежи		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
34	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
35	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		677	614	693
36	Коммуникации		Подведены все необходи- мые коммуникации	Подведены все необходи- мые коммуникации	Подведены все необходи- мые коммуникации	Подведены все необходи- мые коммуникации
37	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
38	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		677	614	693
39	Наличие отдельного входа в помещение с улицы		Нет	Есть	Есть	Есть
40	Корректировка	%		-7,0	-7,0	-7,0
41	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		630	571	644
45	Износ здания, в котором расположено помещение		Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
46	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
47	Скорректированная цена	руб./кв. м.		630	571	644
48	Выход на "красную" линию		Есть	Есть	Есть	Есть
49	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0

50	Скорректированная цена	руб./кв. м.		630	571	644
51	Общая валовая коррекция	%		15,7	13,2	24,6
52	Весовой коэффициент	коэфф.		0,3533	0,4210	0,2257
53	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.	608			
54	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./год за 1 кв. м.	7 296			

Таблица 33. Расчет рыночной величины арендной ставки объекта оценки №3

№	Наименование факторов	Единица измерения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6	7
1	Величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.		701	650	750
2	Общая площадь	кв. м.	376,2	246 000,0	227 500,0	262 500,0
3	<i>Совершенная сделка или предложение</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
4	Корректировка	%		-9,0	-9,0	-9,0
5	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
6	<i>Передаваемые права</i>		<i>Право аренды</i>	<i>Право аренды</i>	<i>Право аренды</i>	<i>Право аренды</i>
7	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
8	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
9	<i>Условия финансирования</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
10	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
11	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
12	<i>Условия аренды</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
13	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
14	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
15	<i>Условия рынка</i>		<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>
16	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
18	<i>Местоположение</i>		<i>Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 2001-2004</i>	<i>Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 92</i>	<i>Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 65с2</i>	<i>Томская область, г.Томск, ул. Сергея Лазо, 28</i>
19	Корректировка	%		0,0	0,0	9,9
20	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	750
21	<i>Площадь объекта</i>	кв. м.	376,2	350,9	350,0	350,0
22	Корректировка	%		-1,2	-1,2	-1,2
23	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		630	585	741
24	<i>Назначение</i>		<i>Встроенное помещение (на дату оценки не используется)</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения, подходит под помещение торговли</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения, подходит под помещение торговли</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения, подходит под помещение торговли</i>
25	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0

26	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		630	585	741
27	<i>Этаж расположения</i>		<i>Этаж №2</i>	<i>1 этаж</i>	<i>2 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
28	Корректировка	%		-5,0	0,0	-5,0
29	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		599	585	704
30	<i>Внутренняя отделка</i>		<i>Простая внутренняя отделка, частично требуется ремонт</i>	<i>Простая внутренняя отделка, частично требуется ремонт</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Улучшенная внутренняя отделка</i>
31	Корректировка	%		0,0	-7,0	-13,1
32	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		599	544	612
33	<i>Коммунальные платежи</i>		<i>Не включены</i>	<i>Не включены</i>	<i>Не включены</i>	<i>Не включены</i>
34	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
35	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		599	544	612
36	<i>Коммуникации</i>		<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>	<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>	<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>	<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>
37	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
38	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		599	544	612
39	<i>Наличие отдельного входа в помещение с улицы</i>		<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
40	Корректировка	%		-7,0	-7,0	-7,0
41	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		557	506	569
45	<i>Износ здания, в котором расположено помещение</i>		<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>	<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>	<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>	<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>
46	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
47	Скорректированная цена	руб./кв. м.		557	506	569
48	<i>Выход на "красную" линию</i>		<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
49	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
50	Скорректированная цена	руб./кв. м.		557	506	569
51	Общая валовая коррекция	%		13,2	15,2	36,2
52	Весовой коэффициент	коэфф.		0,4477	0,3888	0,1634
53	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.	539			
54	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./год за 1 кв. м.	6 468			

Таблица 34. Расчет рыночной величины арендной ставки объекта оценки №4

№	Наименование факторов	Единица измерения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6	7
1	Величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.		701	650	750
2	Общая площадь	кв. м.	376,2	246 000,0	227 500,0	262 500,0
3	<i>Совершенная сделка или предложение</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
4	Корректировка	%		-9,0	-9,0	-9,0

5	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
6	<i>Передаваемые права</i>		<i>Право аренды</i>	<i>Право аренды</i>	<i>Право аренды</i>	<i>Право аренды</i>
7	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
8	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
9	<i>Условия финансирования</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
10	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
11	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
12	<i>Условия аренды</i>		<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
13	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
14	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
15	<i>Условия рынка</i>		<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>	<i>Апрель 2022 г.</i>
16	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	683
18	<i>Местоположение</i>		<i>Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 3001-3004.</i>	<i>Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 92</i>	<i>Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 65с2</i>	<i>Томская область, г.Томск, ул. Сергея Лазо, 28</i>
19	Корректировка	%		0,0	0,0	9,9
20	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		638	592	750
21	<i>Площадь объекта</i>	кв. м.	376,2	350,9	350,0	350,0
22	Корректировка	%		-1,2	-1,2	-1,2
23	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		630	585	741
24	<i>Назначение</i>		<i>Встроенное помещение (на дату оценки не используется)</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения, подходит под помещение торговли</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения, подходит под помещение торговли</i>	<i>Встроенное помещение свободного назначения, подходит под помещение торговли</i>
25	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
26	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		630	585	741
27	<i>Этаж расположения</i>		<i>Этаж №3</i>	<i>1 этаж</i>	<i>2 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
28	Корректировка	%		-5,0	0,0	-5,0
29	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		599	585	704
30	<i>Внутренняя отделка</i>		<i>Простая внутренняя отделка, частично требуется ремонт</i>	<i>Простая внутренняя отделка, частично требуется ремонт</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Улучшенная внутренняя отделка</i>
31	Корректировка	%		0,0	-7,0	-13,1
32	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		599	544	612
33	<i>Коммунальные платежи</i>		<i>Не включены</i>	<i>Не включены</i>	<i>Не включены</i>	<i>Не включены</i>
34	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
35	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		599	544	612
36	<i>Коммуникации</i>		<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>	<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>	<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>	<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>
37	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
38	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		599	544	612
39	<i>Наличие отдельного входа в</i>		<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>

	<i>помещение с улицы</i>					
40	Корректировка	%		-7,0	-7,0	-7,0
41	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		557	506	569
45	<i>Износ здания, в котором расположено помещение</i>		<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>	<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>	<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>	<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>
46	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
47	Скорректированная цена	руб./кв. м.		557	506	569
48	<i>Выход на "красную" линию</i>		<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
49	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
50	Скорректированная цена	руб./кв. м.		557	506	569
51	Общая валовая коррекция	%		13,2	15,2	36,2
52	Весовой коэффициент	коэфф.		0,4477	0,3888	0,1634
53	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.	539			
54	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./год за 1 кв. м.	6 468			

Обоснование корректировок для объектов оценки №№1-5 в рамках доходного подхода

1. **Торг.** В случае необходимости реализации объекта оценки сделка будет происходить в рыночных условиях, которые практикой делового оборота учитывают возможность торга при продаже. В связи с этим, при определении стоимости объекта оценки при использовании данных предложений о продаже применяется корректировка на торг.

Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г.»⁴⁹. Корректировка составила среднее значение «-9%» для аналогов №№1-3 при оценке объектов №№1-4.

Таблица 342. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	5.7%	13.5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	3.8%	11.2%
4. Стрит-ритейл	9.0%	5.0%	13.0%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	5.8%	14.2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	6.8%	16.2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	4.7%	12.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	4.2%	10.8%
4. Стрит-ритейл	8.0%	4.3%	11.7%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	5.2%	12.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	5.6%	14.9%

2. **Передаваемые имущественные права.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

Данный фактор позволяет определить поправку на основании сборника «Справочник рыночных корректировок» СРК-2021.⁵⁰ Корректировка не требуется, параметры сопоставимы.

3. **Условия финансирования.** Цена предложения для различных объектов может отличаться из-за разных условий 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.

Так как оценщик подбирает аналоги с одинаковыми условиями финансирования – рыночные (по первому типу сделки), – то корректировка им применяется не будет.

⁴⁹Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – С. 293

⁵⁰ Справочник рыночных корректировок» СРК-2021, под редакцией канд. техн.наук Яскевича Е.Е., Москва 2021 г. С. 51

4. **Условия продажи.** Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственными связями, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

Так как оценщик подбирает аналоги с одинаковыми условиями продажи, то корректировка им применяется не будет.

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 изменились.

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

6. Местоположение

К факторам местоположения относятся:

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситуус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных

Расчетное значение коэффициента корректировки может быть определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».⁵¹

⁵¹Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – С. 134

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	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Корректировка требуется для аналога №3 при оценке объектов оценки №№1-4. Корректировка составила:
(Коэффициент объекта оценки/Коэффициент аналога-1)*100%=(0,89/0,81-1)*100%.

7. Площадь.

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.

Для объекта оценки №1:

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Объект оценки	371,8	1,000	
Объект-аналог №1	350,9	0,990	-1,0
Объект-аналог №2	350,0	0,990	-1,0
Объект-аналог №3	350,0	0,990	-1,0

Для объекта оценки №2:

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Объект оценки	376,2	1,000	
Объект-аналог №1	350,9	0,988	-1,2
Объект-аналог №2	350,0	0,988	-1,2
Объект-аналог №3	350,0	0,988	-1,2

Для объекта оценки №3:

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Объект оценки	376,2	1,000	
Объект-аналог №1	350,9	0,988	-1,2
Объект-аналог №2	350,0	0,988	-1,2
Объект-аналог №3	350,0	0,988	-1,2

Для объекта оценки №4:

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Объект оценки	376,2	1,000	
Объект-аналог №1	350,9	0,988	-1,2
Объект-аналог №2	350,0	0,988	-1,2
Объект-аналог №3	350,0	0,988	-1,2

8. Назначение

Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Расчетное значение коэффициента корректировки может быть определено на основании данных сайта: <https://statielt.ru/>.⁵² Корректировка не требуется для аналогов при расчете объектов оценки №№1-5, т.к. назначение объектов сопоставимо.

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, качество, 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 СтатРинг 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 жб или кирпичными стенами, жб покрытие). 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, асбоцементный листы. Электроснабжение)	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. Электроснабжение)	0,10	0,54	0,30
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, пазлпаны (ограждения 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

9. Расположение встроенного помещения в здании (этаж). Наиболее коммерчески привлекательными являются офисно-торговые помещения, расположенные на 1-ом этаже здания. Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г.»⁵³

⁵²<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: 18.04.2022 г.

⁵³Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – С. 216, 222.

Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.92	0.98
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.63	0.87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.66	0.76

Таблица 184. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел., продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.30	1.37
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.24	1.31
	цоколь	0.77	0.81	1.00	1.05
	подвал	0.73	0.77	0.95	1.00

При расчете стоимости объекта оценки №1 корректировка применялась ко всем аналогам, корректировка: (Коэффициент объекта оценки/Коэффициент аналога-1)*100%. Для аналогов №№1, 3 корректировка: (0,73/1-1)*100%, для аналога №2: (0,77/1-1)*100%.

При расчете стоимости объекта оценки №2 корректировка применялась к аналогу №2, корректировка: (Коэффициент -1)*100%=(1,05-1)*100%.

При расчете стоимости объектов оценки №3, 4 корректировка применялась к аналогам №№1, 3, корректировка: (Коэффициент объекта оценки -1)*100%. Корректировка: (0,95-1)*100%.

10. **Внутренняя отделка.** Расчетное значение коэффициента корректировки определено на основании данных аналитической компании «Statrielt»⁵⁴.

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

При расчете стоимости объекта оценки №1 корректировка применялась к аналогам №№1, 2, корректировка: (Коэффициент объекта оценки/Коэффициент аналога-1)*100%. Для аналога №1: (1,07/0,93-1)*100%, (1,07/1-1)*100%.

При расчете стоимости объекта оценки №2 корректировка применялась к аналогам №№1, 3, корректировка: (Коэффициент объекта оценки/Коэффициент аналога-1)*100%. Для аналога №1: (1/0,93-1)*100%, для аналога №3: (1/1,07-1)*100%.

⁵⁴Информация сайта <<https://statrielt.ru/>>. Дата доступа: 18.04.2022 г.

При расчете стоимости объектов оценки №3, 4 корректировка применялась к аналогам №№2, 3, корректировка: (Коэффициент объекта оценки/Коэффициент аналога-1)*100%. Для аналога №2: (0,93/1-1)*100%, для аналога №3: (0,93/1,07-1)*100%.

11. **Коммуникации.** 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

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

12. 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.
13. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
14. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов.

Корректировка не требуется, параметры сопоставимы.

15. Отдельный вход с улицы

Корректировка отражает зависимость цены предложения объектов недвижимости от наличия отдельного входа. Корректировка вводится на основании исследования Лейфера Л.А.⁵⁶

Для аналогов №№1-3 объектов оценки №№1-5 корректировка составила: (Коэффициент объекта оценки/Коэффициент аналога-1)*100%=(0,93/1-1)*100%.

Таблица 205. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,87	0,99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,87	1,00

16. Износ здания

Среднее значение и диапазон корректирующего коэффициента по данному ценообразующему фактору приведены ниже⁵⁷. Расчет корректировки приводится по следующей формуле: $(C_o / C_a - 1) * 100\%$, где

C_o – удельный показатель стоимости, соответствующий объекту оценки;

C_a – удельный показатель стоимости, соответствующий объекту-аналогу.

⁵⁵<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2776-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁵⁶ Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – С. 233

⁵⁷ Аналитика некоммерческой организации «Статриелт» <https://statrielt.ru/>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

Итоги расчетов StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка, состояние	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 явных признаков износа 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 (вплоть до лапчатых трещин), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,54	0,86	0,74
4	Условно-удовлетворительное	Малопритягательное или неиспользуемое 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

Назад

Вперед

Корректировка не требуется, все здания расположены в хороших современных востребованных рынком зданиях.

17. Выход на «красную» линию.

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.⁵⁸

Итоги расчетов StatRiel на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,87	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,88	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,72	0,88	0,81
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,86
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97

При расчете объектов оценки №№1-4 корректировка не требуется, поскольку параметры сопоставимы.

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 для объекта оценки №1 определен в размере среднего значения для офисных и других общественных помещений и зданий 0,77⁵⁹ на основании данных сайта: <https://statrielt.ru/>, в связи с тем, что данные помещения используются под ресторан.

Размер поправки на недозагрузку площадей для объекта оценки №2 определен в размере среднего значения для торговых объектов 0,91⁶⁰ на основании данных сайта: <https://statrielt.ru/>, т.к. данные помещения используются для торговли (для объектов №№3, 4 данное суждение приведено из допущения).

Размер поправки на недозагрузку площадей для объектов оценки №№ 3, 4 определен в размере минимального значения для торговых объектов 0,87⁶¹ на основании данных сайта: <https://statrielt.ru/>, т.к. данные помещения могут быть использованы для торговли, но на данный момент объекты не эксплуатируются, ввиду производства ремонтных работ (для объектов №№3, 4 данное суждение приведено из допущения).

⁵⁸<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2778-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁵⁹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022.

⁶⁰<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022.

⁶¹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022.

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

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.04.2022 г.)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитываются сложившиеся на рынке балансы арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

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

Различия значений нижней и верхней границ обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее 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 Statist.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,87	0,94	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,85	0,92	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,81	0,72

* - нижняя граница – для объектов большей 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 29,0%⁶² для объектов оценки №№1-4.

⁶²<https://statist.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: 18.04.2022 г.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2022 года

Билетчик Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 01.04.2022 г.)

Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действующего арендного договора с учетом уровня индексации помещений, т.е. учитывающего фактически (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включает расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на хозяйственное 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 запросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statielt](https://statielt.ru/), 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 входят 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://statielt.ru/>, в размере среднего значения (13%) для офисных и других общественных помещений и зданий⁶³ для объекта оценки №1.

Ставка капитализации определена на основании рыночных данных, приведенных на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021» в размере максимального значения (11,7%) для торговых объектов для объектов оценки №№2-4. Корректировка принята на уровне значения из доверительного интервала в связи с экономической ситуацией в стране, отражающейся негативно на рынке коммерческой недвижимости.

⁶³<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2789-operatsionnye-rashody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

Таблица 31. Значения текущей доходности недвижимости и границы доверительных интервалов по городам с численностью населения 0,5..1 млн.чел. для недвижимости на активном рынке

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
Объекты классов А, В	8.9%	8.1%	9.7%
Объекты класса С	8.4%	7.7%	9.2%
Торговые центры	10.7%	9.7%	11.7%
Стрит-ритейл	8.5%	7.8%	9.3%
Объекты свободного назначения	9.6%	8.7%	10.5%

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки 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, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Средлены 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 (пересечение транспортных потоков, 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 риск инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчеты Statist на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А-А+), в отпуском 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	0,13	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-миллионников, 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 35. Расчет стоимости объекта оценки №1 доходным подходом

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Значение показателя	Источник информации, расчетная формула
Расчет величины эффективного валового дохода				
1	Общая площадь	м.кв.	371,8	-
2	Потенциальный валовой доход	руб./год	5 760	Арендная ставка x 12
3	Потенциальный валовой доход	руб./год	2 141 568	стр 1 x стр. 2
4	Коэффициент загрузки площадей	коэф	0,770	https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendopri-godnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda
5	Эффективный валовой доход	руб.	1 649 007	ЭВД = ПВД x Кз

6	Коэффициент платежей при аренде		1,00	Кпл
7	Итого эффективный валовой доход	руб.	1 649 007	$\text{ЭВД} = \text{ЭВД}_i * \text{Кпл}$
Расчет величины годовых операционных расходов				
8	Итого сумма годовых операционных расходов	руб./год	621 055	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda
Расчет ставки капитализации				
	Фактор возраста		Значение	
9	Ставка капитализации	%	13,00	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2790-koefitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2022-goda
Окончательный расчет стоимости				
10	Чистый эксплуатационный доход, руб	руб.	1 027 952	стр. 7 - стр. 8
11	Рыночная стоимость	руб.	7 907 323	стр.10 / стр. 9

Таблица 36. Расчет стоимости объекта оценки №2 доходным подходом

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Значение показателя	Источник информации, расчетная формула
Расчет величины эффективного валового дохода				
1	Общая площадь	м.кв.	376,2	-
2	Потенциальный валовой доход	руб./год	7 296	Арендная ставка x 12
3	Потенциальный валовой доход	руб./год	2 744 755	стр 1 x стр. 2
4	Коэффициент загрузки площадей	коэф	0,910	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
5	Эффективный валовой доход	руб.	2 497 727	$\text{ЭВД}_i = \text{ПВД} \times \text{Кз}$
6	Коэффициент платежей при аренде		1,00	Кпл
7	Итого эффективный валовой доход	руб.	2 497 727	$\text{ЭВД} = \text{ЭВД}_i * \text{Кпл}$
Расчет величины годовых операционных расходов				
8	Итого сумма годовых операционных расходов	руб./год	795 979	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda
Расчет ставки капитализации				
	Фактор возраста		Значение	
9	Ставка капитализации	%	11,70	Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: При-волжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021»
Окончательный расчет стоимости				
10	Чистый эксплуатационный доход, руб	руб.	1 701 748	стр. 7 - стр. 8
11	Рыночная стоимость	руб.	14 544 855	стр.10 / стр. 9

Таблица 37. Расчет стоимости объекта оценки №3 доходным подходом

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Значение показателя	Источник информации, расчетная формула
Расчет величины эффективного валового дохода				
1	Общая площадь	м.кв.	376,2	-
2	Потенциальный валовой доход	руб./год	6 468	Арендная ставка x 12

3	Потенциальный валовой доход	руб./год	2 433 262	стр 1 x стр. 2
4	Коэффициент загрузки площадей	коэф	0,870	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda
5	Эффективный валовой доход	руб.	2 116 938	ЭВД _i = ПВД x Кз
6	Коэффициент платежей при аренде		1,00	Кпл
7	Итого эффективный валовой доход	руб.	2 116 938	ЭВД = ЭВД _i *Кпл
Расчет величины годовых операционных расходов				
8	Итого сумма годовых операционных расходов	руб./год	705 646	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
Расчет ставки капитализации				
	Фактор возраста		Значение	
9	Ставка капитализации	%	11,70	Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: При-волжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021»
Окончательный расчет стоимости				
10	Чистый эксплуатационный доход, руб	руб.	1 411 292	стр. 7 - стр. 8
11	Рыночная стоимость	руб.	12 062 325	стр.10 / стр. 9

Таблица 38. Расчет стоимости объекта оценки №4 доходным подходом

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Значение показателя	Источник информации, расчетная формула
Расчет величины эффективного валового дохода				
1	Общая площадь	м.кв.	376,2	-
2	Потенциальный валовой доход	руб./год	6 468	Арендная ставка x 12
3	Потенциальный валовой доход	руб./год	2 433 262	стр 1 x стр. 2
4	Коэффициент загрузки площадей	коэф	0,870	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda
5	Эффективный валовой доход	руб.	2 116 938	ЭВД _i = ПВД x Кз
6	Коэффициент платежей при аренде		1,00	Кпл
7	Итого эффективный валовой доход	руб.	2 116 938	ЭВД = ЭВД _i *Кпл
Расчет величины годовых операционных расходов				
8	Итого сумма годовых операционных расходов	руб./год	705 646	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
Расчет ставки капитализации				
	Фактор возраста		Значение	
9	Ставка капитализации	%	11,70	Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: При-волжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021»
Окончательный расчет стоимости				
10	Чистый эксплуатационный доход, руб	руб.	1 411 292	стр. 7 - стр. 8

11	Рыночная стоимость	руб.	12 062 325	стр.10 / 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 39. 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 важности⁶⁴.

Таблица 40. 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

⁶⁴Информация с сайта: «<http://www.ocenchik.ru/docse/2129-metod-analiza-ierarhiy-mai-ocenki-nedvizhimosti.html>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

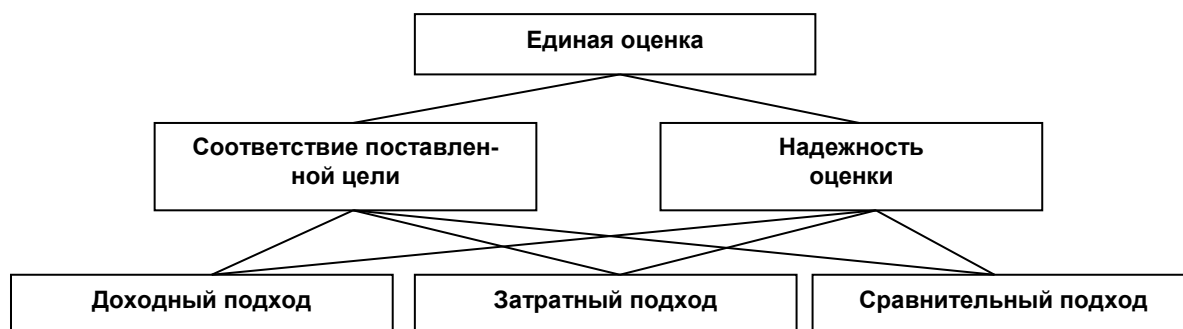
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанного числа (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)
--	--

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.

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 41. Матрица соответствия

Подходы	Соответствие	Надежность	Сумма баллов	Значение весового коэффициента
Соответствие	1	1	2	0,5
Надежность	1	1	2	0,5

Таблица 42. 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 43. 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 44. 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

При расчете стоимости объекта оценки №1, стоимость объекта, посчитанная с помощью доходного подхода, выходит за пределы 30% разницы по отношению к стоимости, посчитанной сравнительным подходом. Данный факт позволяет говорить Оценщику о том, что стоимость объекта оценки №1, полученная доходным подходом, не отражает сложившихся тенденций на рынке.

Учитывая вышесказанное, Оценщик принял решение отказаться от использования результатов, полученных в части применения методов доходного подхода, при согласовании итоговой величины стоимости объекта оценки №№1.

Стоимость объекта оценки, полученная в результате расчетов различными подходами, представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 45. Согласование результатов оценки

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход	Вес	Доходный подход	Вес	Затратный подход	Вес	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.	13 793 780	1,000	7 907 323	0,000	Не применялся	0,000	13 794 000	11 495 000
2	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.	17 119 733	0,750	14 544 855	0,250	Не применялся	0,000	16 476 000	13 730 000
3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627	15 234 595	0,750	12 062 325	0,250	Не применялся	0,000	14 442 000	12 035 000
4	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.	15 234 595	0,750	12 062 325	0,250	Не применялся	0,000	14 442 000	12 035 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торговые выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28	4 568 640	1,000	Не применялся	0,000	Не применялся	0,000	4 569 00 (без НДС)	4 569 000
Итого:								63 723 000	53 864 000

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 по имущественному 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 нижние 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 46. 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 47. Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки №№1-6

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Коэффициент вынужденности	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.	11 495 000	0,25	8 621 250
2	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.	13 730 000	0,25	10 297 500
3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627	12 035 000	0,25	9 026 250
4	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.	12 035 000	0,25	9 026 250
5	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28	4 569 000	0,25	3 426 750

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. Рыночная и ликвидационная стоимости

Таблица 48. Рыночная и ликвидационная стоимости

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.	13 794 000	11 495 000	8 621 250
2	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Но-	16 476 000	13 730 000	10 297 500

	мер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.			
3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627	14 442 000	12 035 000	9 026 250
4	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.	14 442 000	12 035 000	9 026 250
5	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28	4 569 000 (без НДС)	4 569 000	3 426 750

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:**

63 723 000 (Шестьдесят три миллиона семьсот двадцать три тысячи) рублей с НДС

53 864 000 (Пятьдесят три миллиона восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей без НДС

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

40 398 000 (Сорок миллионов триста девяносто восемь тысяч) рублей

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 371,8 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626.	13 794 000	11 495 000	8 621 250
2	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625.	16 476 000	13 730 000	10 297 500
3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627	14 442 000	12 035 000	9 026 250
4	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 376,2 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623.	14 442 000	12 035 000	9 026 250
5	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания. Площадь: 716,2 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100031:28	4 569 000	4 569 000	3 426 750

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. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию, на октябрь 2021 г. / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – 380 с.
7. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – 188 с.
8. 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. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 № 611.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 года № 327.
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
12. 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 «Оценщик.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

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
05.04.2022; № КУВН1-001/2022-49378877	
Кадастровый номер:	70:21:0100031.9626
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100031
Дата присвоения кадастрового номера:	22.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 001-003
Площадь:	371 кв. м
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9632480,26
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100031.9155
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
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-19378877			
Кадастровый номер:		70:21:0100031:9626	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям владения дома социального использования или владения дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, 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

Поименование			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49378877			
Кадастровый номер:		70:21:0100031:9626	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шуязоров Рашид Гусайинович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70:70-01/269/2013-561 21.02.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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 13:34:21
	номер государственной регистрации:		70:21:0100031:9626-70:001/2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.06.2018 по 07.10.2028 продлен 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, № 8616MFG6J6LQ1QQRW1RZ2U301, выдан 30.05.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.04.2022г. № КУВП-001/2022-49378877			
Кадастровый номер:		70:21:0100031/9626	
10	Правопризвания 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: Реестровая запись	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела Е	Всего листов раздела Е: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49378877			
Кадастровый номер: 70:21:0100031:9626		Номер этажа (этажей): Подвал	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
05.04.2022; № КУВН-001/2022-49178474	
Кадастровый номер:	70:21:0100031:9625
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100031
Дата присвоения кадастрового номера:	22.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 1001-1004
Площадь:	376,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13921534,44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100031:9155
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
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом знаменере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-19378474			
Кадастровый номер:		70:21:0100031:9625	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям владения социального использования или владения дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, 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


Пометки			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49378474			
Кадастровый номер:		70:21:0100031:9625	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шуваев Рашид Гусайинович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70:20-01/269/2013-562 21.02.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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 12:40:53
	номер государственной регистрации:		70:21:0100031:9625-70/001/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.06.2018 по 07.10.2028 с 14.06.2018 по 07.04.2028, продлен 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, № 8616MFG6J6LQ1Q6RW1RZ2U301, 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
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
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-19378474		
Кадастровый номер:		70:21:0100031.9625
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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУ/ВН-001/2022-49378474			
Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Фискал 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение инд объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49378787			
Кадастровый номер:	70:21:0100031:9627		
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100031		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 2001-2004		
Площадь:	376,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	13923534,44		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100031:9155		
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		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУ/ВП-001/2022-49378787			
Кадастровый номер:		70:21:0100031/9627	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "визуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, 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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-19378787			
Кадастровый номер:		70:21:0100031:9627	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шукжоров Рашид Гусейнулович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70:20:01/269/2013-563 21.02.2014 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 12:46:54	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100031:9627-70:001/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.06.2018 по 07.04.2028 срок продлен 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, № 8616MFG6J6LQ1Q0RWIRZU301, 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 управлении залогом 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 возложении 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.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49378787			
Кадастровый номер:		70:21:0100031/9627	
10	Правопризвания 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	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела Е	Всего листов раздела Е: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-19378787			
Кадастровый номер: 79:21:0100031:9627		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			
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 05.04.2022, поступившего на рассмотрение 05.04.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49178840	
Кадастровый номер:	70:21:0100031:9623
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100031
Дата присвоения кадастрового номера:	22.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 3001-3004
Площадь:	376,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13923534,44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100031:9155
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
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом знаменере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-19378840			
Кадастровый номер:		70:21:0100031.9623	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям владения дома социального использования или владения дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, 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

Поименование			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49378840			
Кадастровый номер:		70:21:0100031:9623	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шуваев Рашид Гусайинович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70:20-01/269/2013-560 21.02.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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 12:51:17
	номер государственной регистрации:		70:21:0100031:9623-70:001/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.06.2018 по 07.04.2028 продлен на 6 мес
	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 сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления 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.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-19378840			
Кадастровый номер:		70:21:0100031:9623	
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	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУ/ВН-001/2022-49378840			
Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Фискал 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок инд объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 8	
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49378458	
Кадастровый номер:	70:21:0100031:28
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100031
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 70:21:020930:08
Местоположение:	Томская область, г. Томск, тракт Иркутский, 68
Площадь:	716,2 +/- 0
Кадастровая стоимость, руб.:	8241019,76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	70:21:0100031:875, 70:21:0100031:9155, 70:21:0100031:9554, 70:21:0100031:9553, 70:21:0100031:9554
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:	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания
Сведения о кадастровом шпалере:	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 экологической 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: 5	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУ/ВН-001/2022-49378458			
Кадастровый номер:		70:21:0100031:28	
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 многоквартирного социального использования или жилого 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, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получить выписку:	Публичное кадастровое 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, 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-19379458			
Кадастровый номер:		70:21:0100031:28	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шужуров Рашид Гусейнгулу оглы
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 70:70-01/189/2013-309 11.06.2013 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 13:48:29	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100031:28-70:001/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.06.2018 по 07.04.2028 продлен 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, № 8616MFG6J6LQ1Q0RWIRZU301, 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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Шужуров Рашид Гусейнгулу оглы
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/2 70:70-01/029/2013-842 10.04.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49378458			
Кадастровый номер:		70:21:0100031:28	
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	14.06.2018 13:48:29	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100031:28-70:001/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.06.2018 по 07.04.2028 продлен 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, № 8616MFG6J6LQ1Q0KW1RZ2U/301, 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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления 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	Правоустанавливающие 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	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 5			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-19378458			
Кадастровый номер:		70:21:0100031:28	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

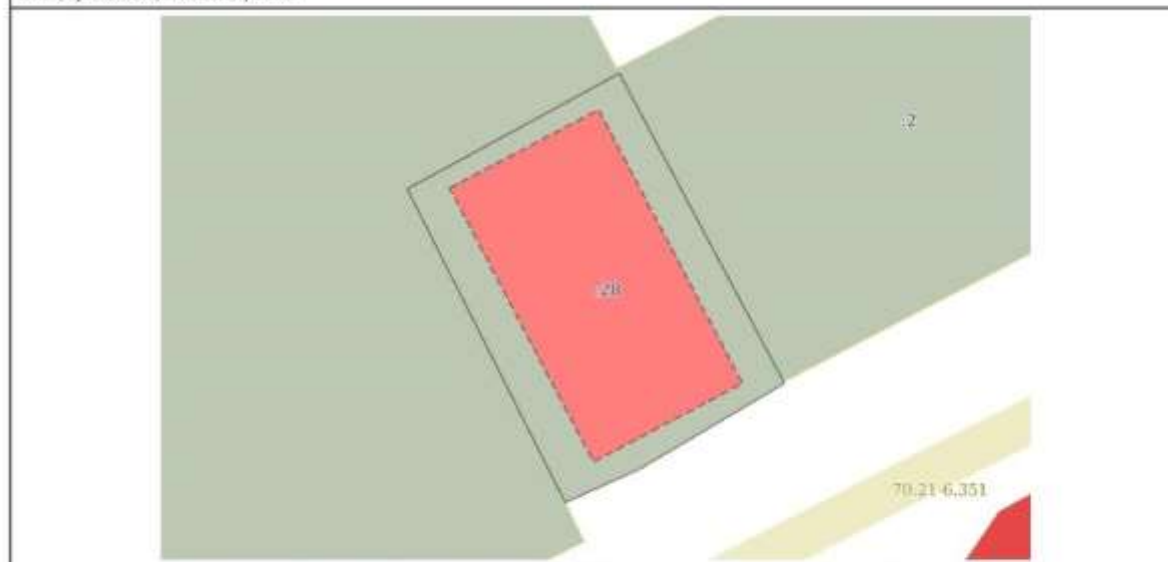
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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: 5	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49378458			
Кадастровый номер:		70:21:0100051:28	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	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: 5		Всего листов выписки: 8	
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49378458							
Кадастровый номер:				70:21:0100031:28			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления по местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начала	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	333°15,0'	31,86	данные отсутствуют	70:21:0100031:11147	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	61°24,7'	21,92	данные отсутствуют	70:21:0100031:11147	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	151°55,4'	31,87	данные отсутствуют	70:21:0100031:2	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	239°24,2'	15,27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	245°44,9'	7,43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	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 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУ/НП-001/2022-49378458			
Кадастровый номер:		70:21:0100031:28	

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	352663.91	4328923.58	Закрепление отсутствует	0.1
2	352692.36	4328909.24	Закрепление отсутствует	0.1
3	352702.85	4328928.49	Закрепление отсутствует	0.1
4	352674.73	4328943.49	Закрепление отсутствует	0.1
5	352666.96	4328930.35	Закрепление отсутствует	0.1
6	352663.91	4328923.58	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области

Дата выдачи: "21" февраля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.05.2013, выдавший орган: зарегистрирован 11.06.2013 № 70-70-01/180/2013-308
• Договор купли-продажи от 22.03.2013, выдавший орган: зарегистрирован 10.04.2013 № 70-70-01/029/2013-843
• Решение собственника от 01.11.2013

Субъект (субъекты) права: Шукторов Рашид Гусейнгулу оглы, дата рождения 01.12.1967, место рождения: с. Козунгу Кюрдэмирского района Азербайджанской Республики, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 69 12 № 528252, выдан 04.12.2012 Отделом УФМС России по Томской области в Ленинском районе г. Томск, код подразделения 708-016; адрес постоянного места жительства: Россия, Томская область, г. Томск, 5-й Армии улица, д.26 обш.

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 376,2 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, д.68, пом.1001-1004

Кадастровый (или условный) номер: 70:21:0100031:9625

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним "21" февраля 2014 года сделана запись регистрации № 70-70-01/269/2013-562

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №014
ОАО СКОРИНГ
12 ФЕВ 2014
КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК
ШЕНДЕЛЬ И.Б.

Регистратор Посышева А. А. (подпись)

70-AB 530889

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области

Дата выдачи: "21" февраля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.05.2013, выданный орган: зарегистрирован 11.06.2013 № 70-70-01/180/2013-308
• Договор купли-продажи от 22.03.2013, выданный орган: зарегистрирован 10.04.2013 № 70-70-01/029/2013-843
• Решение собственника от 01.11.2013

Субъект (субъекты) права: Шукуров Рашид Гусейнгулу оглы, дата рождения 01.12.1967, место рождения: с. Кокхетлу Кюрдамирского района Азербайджанской Республики, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации, серия 69 12 № 528252, выдан 04.12.2012 Отделом УФМС России по Томской области в Ленинском районе г. Томск, код подразделения 700-010; адрес постоянного места жительства: Россия, Томская область, г. Томск, 5-й Армянский проезд, д.26, общ.

Вид права: Собственность

Объект права: помещения, назначение: нежилое, общая площадь: 376,2 кв.м, этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, д.68, пом.2001-2004

Кадастровый (или условный) номер: 70-21-0100031-9627

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" февраля 2014 года сделана запись регистрации № 70-70-01/269/2013-563

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №010
ПАО СБЕРБАНК
12 ФЕВ 2018
КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК:
ШЕНДЕЛЬ И Б

Регистратор **Посысаева А. А.**
м.п. (подпись)

70-А8 530890

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области

Дата выдачи: "21" февраля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.05.2013, выданный орган зарегистрирован 11.06.2013 № 70-70-01/180/2013-308
• Договор купли-продажи от 22.03.2013, выданный орган зарегистрирован 10.04.2013 № 70-70-01/029/2013-843
• Решение собственника от 01.11.2013

Субъект (субъекты) права: Шухорев Рашид Гусейнгулу оглы, дата рождения 01.12.1967, место рождения: с. Кохумлу Кюрдамирского района Азербайджанской Республики, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 69 12 № 528252, выдан 04.12.2012 Отделом УФМС России по Томской области в Ленинском районе г. Томска, код подразделения 700-010; адрес постоянного места жительства: Россия, Томская область, г. Томск, 5-й Армянский д. 26, общ.

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 376,2 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом.3001-3004

Кадастровый (или условный) номер: 70-21-0100031.9623

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" февраля 2014 года сделана запись регистрации № 70-70-01/269/2013-560

РЕГИСТРАТОР
Посышева А. А.
МП

КРЕДИТНЫЙ АГЕНТ
ПАО СБЕРБАНК
12 ФЕВ 2014
ШЕНДЕРЬ В. В.
(ПОДПИСЬ)

70-АИ 530887

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области

Дата выдачи: 21 февраля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 27.05.2013, выданный орган зарегистрирован 11.06.2013 № 70-70-01/180/2013-308
• Договор купли-продажи от 22.03.2013, выданный орган зарегистрирован 10.04.2013 № 70-70-01/029/2013-843
• Решение собственника от 01.11.2013

Субъект (субъекты) права: Шукуров Рашид Гусейн улу 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 12 № 528252, выдан 04.12.2012 Отделом УФМС России по Томской области в Ленинском районе г. Томска, код подразделения 700-010; адрес постоянного места жительства: Россия, Томская область, г. Томск, 5-й Армии улица, д.26 общ

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 371,8 кв.м, этаж: полет, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, г. Томск, Иркутский тракт д.68, пом.001-003

Кадастровый (или условный) номер: 70:21:0100031:9626

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: "21" февраля 2014 года сделана запись регистрации № 70-70-01/269/2013-561

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №0010
ПАО СБЕРБАНК
12 ФЕВ 2014

КРЕДИТНЫЙ АГЕНТИК
МЕНДЕЛЬ И. Б.

Регистратор: Покляева А. А. (подпись)

70-АВ 530888


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области

Дата выдачи: "10" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.03.2013

Субъект (субъекты) права: Шушуров Рашид Гусейнузович, дата рождения 01.12.1967, место рождения: с. Кожухово Кедровского района Азербайджанской Республики, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 69 12 № 528252, выдан 04.12.2012 Отделом УФМС России по Томской области в Ленинском районе г. Томска, код подразделения 700-010; адрес постоянного места жительства: Россия, Томская область, г.Томск, 5-й Армии улица, д.26,общ.

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома, общая площадь: 716,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 68

Кадастровый (или условный) номер: 70:21:0100031:28

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 70-70-01/029/2013-842

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8916
ИАО СЕРВИС
12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК
ШЕНДЕЛЬ В С

Регистратор Покровская Н. С.
мп (подпись)

70-АН 408581



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Гусейнов Шахин Гусейн оглы, доля в праве: 1/2



ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №0014

ИАО СЕРБИАН

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕРЬ И.Б.

ИЗДАНИЕ 1/18

Регистратор

Покровская В.С.

М.П. (подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области

повторное, взамен свидетельства: серия 70-АВ № 408581, дата выдачи 10.04.2013

Дата выдачи: "20" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.03.2013

Субъект (субъекты) права: Шукоров Рашид Гусейнгулу оглы, дата рождения 01.12.1967, место рождения: с. Кохулилу Кюрдамирского района Азербайджанской Республики, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 69 12 № 528252, выдан: 04.12.2012 Отделом УФМС России по Томской области в Ленинском районе г. Томска, код подразделения 700-010; адрес постоянного места жительства: Россия, Томская область, г. Томск, 5-й Армии улица, д.26.обш

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональные деловые и обслуживающие здания, аптеки, магазины, торгово-выставочные комплексы, предприятия общественного питания, общая площадь 716,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, 68

Кадастровый (или условный) номер: 70:21-0100031:28

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 70-70-01/029/2013-842

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ФГУП
ИАО СКОРИНГ
12 ФЕВ 2018
КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК
ШЕДЕЛЬ И.В.

Регистратор
Леблева М.П. (подпись)

70-АВ 512062

ДОГОВОР
КУПИ-ПРОДАЖИ

г. Томск

«27» мая 2015 года.

Мы,

гражданин РФ Гусейнов Шахин Гусейн оглы (11.12.1962) г.р., зарегистрирован по адресу: Томская область, г.Томск, переулок Кирский, д.15, кв.98,
именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

гражданин РФ Шукорин Рашид Гусейн оглы (01.12.1967) г.р., зарегистрирован по адресу: Томская область, г.Томск, 5-ой Армии улица, д.26,
именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о следующем:

1. Продавец обязуется передать в Покупателя, принять в общую долевую собственность по передаточному акту и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора купли-продажи, следующие недвижимые имущества:

- ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома, общая площадь: 714,2 кв.м, кадастровый (или условный) номер: 70:21:0100031:0028, адрес объекта: Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 68, (далее по тексту «Объект-1»)
- ½ доли в праве общей долевой собственности на здание, назначение: нежилое здание, 4 - этажный, (подземная часть - 1), общая площадь: 1474,2 кв.м, инв. № 009:401:002:000166118, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, д. 68 (далее по тексту «Объект-2»).

2. Вышеуказанные Объекты недвижимости принадлежат Продавцу на основании следующих документов:

- Объект-1 принадлежит Продавцу на основании договора купли-продажи от 21.03.2011, дата регистрации 12.04.2011, №70-70-01/088/2011-264, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права: 70-АВ/124746, выдано «12» апреля 2011 года.
- Объект-2 принадлежит Продавцу на основании договора купли-продажи от 21.03.2011, дата регистрации 12.04.2011, №70-70-01/088/2011-264, и кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 14.02.2012, выданный орган: Томской филиал ФГУП «Роснефтегазизация Федеральное БТИ», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права: 70-АВ/387363, выдано «27» февраля 2012 года.

3. Стоимость Объекта недвижимости, указанных в п.1 настоящего договора, Сторонами определена и составляет **15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей** и т.д.

- ½ доли в праве общей долевой собственности на Объект-1 определена стоимостью в сумме **500 000 (Пятьсот тысяч) рублей**
- ½ доли в праве общей долевой собственности на Объект-2 определена стоимостью в сумме **14 500 000 (Четырнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.**

Расчет между Сторонами производится следующим образом:

15 000 (Пятнадцать миллионов) рублей переданы в день подписания настоящего договора купли-продажи путем безналичного перечисления со счета № 40802810564000021478 открытого на имя Покупателя - Шукорин Рашид Гусейн оглы в Томском отделении №16-00158 «Сбербанк России» ОАО (реквизиты банка: ИНН 7707038803, БИК 044692600 КСЧ 30701810800000000000) на счет № 40817810800545574840 открытый на имя Продавца - Гусейнова Шахин Гусейн оглы, в банке «Девосбербанк» (ОАО) (реквизиты банка: индекс: 630054, г.Новосибирск, ул. Плеханова, д.25-1, ИНН: 5404154402, ОГРН: 540401001, КСЧ: 30603810800000000000 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области, БИК: 045004550).

4. При подписании Сторонами Продавца даны в силу заявки не возникли.

5. Покупатель удовлетворен качеством состояния Объектов недвижимости на момент их осмотра, произведенного им перед заключением данного договора и не обнаружил, при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

6. В соответствии со ст. 551 ГК РФ Покупатель приобретает право общей долевой собственности на Объекты недвижимости после государственной регистрации перехода права общей долевой собственности.

7. С содержанием ст. ст. 167, 209, 223, 432, 549-557 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны ознакомлены.

8. Действия настоящего договора Объекты недвижимости никому не проданы, не заложены, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

9. Стороны договора подтверждают, что все лица дееспособности, не достигшие совершеннолетия, не страдающие дебилизацией, присутствующими осознали суть договора, и также отсутствуют обстоятельства, вынуждавшие подписать данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

10. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, изменений и дополнений, издательств, а также других обязательств или предложений, которые **Томское отделение №0010** сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания настоящего договора.

11. В соответствии ГК РФ настоящий договор считается заключенным с момента его подписания **К.А.О. - СБЕРБАНК**

12. В соответствии со ст. 556 ГК РФ при передаче недвижимого имущества сторонами в обязательстве, подлежащем исполнению передаточный акт.

13. Настоящий договор, может быть, расторгнут в установленном законодательством порядке.



Гусейнов Шахин Гусейн оглы
ШУКОРИН Р.В.

- 14. Настоящий договор составлен в трех экземплярах равную юридическую силу экземпляры, по одному для каждой из Сторон, и один для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области.
- 15. Решения и подписи Сторон:

ПРОДАВЕЦ
Гусейнов Шахит Гусейн оглы
паспорт: серия 09 07 № 210584, выдан 18.12.2007г., отделом УФМС России по Томской области в Октябрьском районе города Томска

Шахит Гусейн оглы Гусейнов

ПОКУПАТЕЛЬ
Шуваев Рамиль Гусейн оглы
паспорт: 49 12 № 528252, выдан 04.12.2012г., Отделом УФМС России по Томской области в Ленинском районе г.Томска

Рамиль Гусейн оглы Шуваев

Исключенный объект государственной регистрации
Согласовано с отделом государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области
№ _____
Дата подачи заявления на регистрацию _____
№ _____
Подпись _____
Место работы _____



Исключенный объект государственной регистрации
Согласовано с отделом государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области
№ _____
Дата подачи заявления на регистрацию _____
№ _____
Подпись _____
Место работы _____



ТОМСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФНС
12.02.2016
12 ФЕВ 2016
БРЕДЯТОВ АЛЕКСИЙ
ШУВАЕВ Р.С.

АКТ
ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ

г. Томск

«27» мая 2013 г.г.

Мы,
гражданин РФ Гусейнов Шахин Гусейн оглы (01.12.1962 г.р.), зарегистрирован по адресу: Томская область, г.Томск, переулок Киреиной, д.33, кв.96,
созвучный в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,
гражданин РФ Шукоров Рашид Гусейн оглы (01.12.1967 г.р.), зарегистрирован по адресу: Томская область, г.Томск, 5-ой Армянский д.26,
созвучный в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно интересуясь «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Продавец ПЕРЕДАЕТ Покупателю ПРИНИМАЕТ в прием и obtains долевую собственность (доля) на следующие объекты:
 - 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома, общая площадь 706,2 кв.м, кадастровый (или условный) номер: 70-21-0100031-0028, адрес объекта: Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 68, далее по тексту «Объект-1»;
 - 1/2 доли в праве общей долевой собственности на здание, назначение: нежилое здание, 4 – этаж, (общая площадь - 1), общая площадь 1474,2 кв.м, инв. № 069:401:002:000160110, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, д. 68 (далее по тексту «Объект-2»), а также всеми черными документами на них.
2. Характеристики Объекта-2 прислана в кадастровом формате данных, окружений, объектов недвижимости, строительств, выданных филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Томской области.
3. Составные Объекта недвижимости и имущественно-кадастровые образующие выданы в состоянии, устраивающем Покупателя.
4. Стороны друг к другу претензий не имеют.
5. Настоящий Акт приема - передачи составлен в двух экземплярах: один экземпляр Сторонами, составлен в трех подлинных экземплярах, один из которых для Продавца, один экземпляр для Покупателя, а один для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области.
6. Настоящий Акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора купли-продажи от «27» мая 2013 года.
7. Решения и подписи Сторон:

ПРОДАВЕЦ:

Гусейнов Шахин Гусейн оглы

паспорт: серия 69 07 № 210584, выдан 18.12.2005г., отделом УФМС России по Томской области в Октябрьском районе, города Томск



ПОКУПАТЕЛЬ:

Шукоров Рашид Гусейн оглы

паспорт: 69 12 № 528252, выдан 04.12.2012г., Отделом УФМС России по Томской области в Ленинском районе, г.Томск



ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №010
ВАО СВЕРБАНК
12 ФЕВ 2018
КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК
ШЕНДЕЛЬ И.Б.


ДОГОВОР
КУПИ-ПРОДАЖИ

г. Томск

«22» марта 2013 год.

Мы, гражданин РФ **Абрамосский Виктор Петрович** (12.11.1961 г.р.), зарегистрирован по адресу: Томская область, г.Томск, Героев-Чубаровцев улица, д.22, кв.34, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гражданин РФ **Шушуров Рамиль Гусейнович** (01.12.1967 г.р.), зарегистрирован по адресу: Томская область, г.Томск, 5-ой Армии улица, д.29, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять в общую долевую собственность по передаточному акту и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора куплю-продажу, следующие недвижимые имущества:

- $\frac{1}{2}$ доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для организации индивидуального жилого дома, общая площадь 716,2 кв.м, кадастровый (или условный) номер: 70-21-0100031-0028, адрес объекта: Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 68, (далее по тексту «Объект-1»)
- $\frac{1}{2}$ доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: жилье, 3-этажный (подземная этаж - 1), общая площадь 1474,2 кв.м, инв. № 069-401-002-000166110, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, д. 68 (далее по тексту «Объект-2»).

2. Вышеуказанные Объекты недвижимости принадлежат Продавцу на основании следующих документов:

- Объект-1 принадлежит Продавцу на основании договора купли-продажи от 21.03.2011, дата регистрации 12.04.2011, №70-70-01/088/2011-264, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права: 70-АВ/124345, выданно «12» апреля 2011 года;
- Объект-2 принадлежит Продавцу на основании договора купли-продажи от 21.03.2011, дата регистрации 12.04.2011, №70-70-01/088/2011-264, и кадастровый паспорта, сооруженный, объекта незавершенного строительства от 14.02.2012, выданный орган: Томский филиал ФГУП «Роснефтеинвестация - Федеральное БТИ», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права: 70-АВ/240568, выданно «22» февраля 2012 года.

3. Стоимость вышеуказанных Объектов недвижимости в о.1 настоящего договора, Стороны определили и составляет следующим образом:

- $\frac{1}{2}$ доля в праве общей долевой собственности на земельный участок определена стоимостью в сумме **1 000 000 (Один миллион) рублей.**
- $\frac{1}{2}$ доля в праве общей долевой собственности на здание определена стоимостью в сумме **29 000 000 (Двадцать девять миллионов) рублей.**

Расчет между Сторонами производится следующим образом:

- **15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей** передается в день подписания настоящего договора купли-продажи путем безналичного перечисления со счета № 408021004001100118951 открытого на имя Покупателя - Шушуров Рамиль Гусейнович отны и ОАО «МТС-Банк» на счет № 40817810464002015250 открытый на имя Продавца - Абрамосского Виктора Петровича в Томском филиале 4616/0125 «Сбербанк России» ОАО, Реквизиты Банка: ИНН 770702067, БИК 046902606, сч 30101810800000000666.
- **15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей** передается в день подписания настоящего договора купли-продажи путем безналичного перечисления со счета № 4080210040099000470 открытого на имя Покупателя - Шушуров Рамиль Гусейнович ины в Филиале «Сибирский» ЗАО «Банк Интеза в г.Новосибирске на счет № 40817810464002015250 открытый на имя Продавца - Абрамосского Виктора Петровича в Томском филиале 4616/0125 «Сбербанк России» ОАО, Реквизиты Банка: ИНН 770702393, КПП 701702067, БИК 046902606, сч 30101810800000000666.

4. По соглашению Сторон у Продавца долг в силу закона не возникает.

5. Покупатель удовлетворен качеством состояния Объекта недвижимости на момент его осмотра, произведенного им перед заключением данного договора и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, и в которых ему не сообщил Продавец.

6. В соответствии со ст. 531 ГК РФ Покупатель приобретает право собственности на Объекты недвижимости после государственной регистрации перехода права собственности.

7. С одержанием ст. ст. 167, 206, 223, 433, 426-567 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны ознакомлены.

8. Да подписанию настоящего договора Объекты недвижимости никому не проданы, заложены, обременены иными способами (согласование) не состоят.

9. Стороны договора подтверждают, что не имеют дееспособности, не состоят в браке, не имеют ипотечных обязательств, не страдают заболеваниями, препятствующими оплатить сс. **12 000 000** (двенадцать миллионов) рублей, выходящие подлинный данный договор на условиях, определенных в себе условиях.

ТОМСКОЕ ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
НАД СРЕДСТВАМИ
12 000 000
КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК
ШЕНДЕЛЬ С.С.

10. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, оговорены и сделаны обязательствами все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего договора.
11. В соответствии ГК РФ настоящий договор считается заключенным с момента его Подписания Сторонами.
12. В соответствии со ст. 536 ГК РФ при передаче недвижимого имущества Сторонами и обязательным порядке составляется передаточный акт.
13. Настоящий договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.
14. Настоящий договор составлен в трех экземплярах равную юридическую силу: один экземпляр, по одному - для каждого из Сторон, а один для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области.
15. Реквизиты и подписи Сторон:

ПРОДАВЕЦ

Абрамовский Виктор Петрович
паспорт: 09 07 № 228741, выдан 06.03.2018г., Отделом УФМС России по Томской области Ленинский район г.Томска

ПОКУПАТЕЛЬ

Шушорин Роман Евгеньевич
паспорт: 09 12 № 528252, выдан 04.12.2012г., Отделом УФМС России по Томской области Ленинский район г.Томска



ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ИФНС

ИАО СЕРСКИН

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И Б

РЕШЕНИЕ
СОБСТВЕННИКА

г. Томск

«11» ноября 2013 года.

Я, Шукоров Рашид Гусейнулович (01.12.1967 г.р.) зарегистрирован по адресу: Томская область, г. Томск, 5-й Армии ул., д.26 общ. интересы которого представляет Немцов Габит Сахитович по доверенности серия 70-АА № 0440679 от 07.02.2013г., удостоверенной Акимовым Юрием Павловичем, татарусом татарского языка г.Томска, зарегистрирован в реестре за № 098, именуемый в дальнейшем «Собственник», имеющий в долевой собственности 4-х этажное (подземных этажей - 1) нежилое здание, с общей площадью 1500,4 кв.м. инв. № 069:401:002:000166110, лит.А, кадастровый (или условный) номер: 70:21:0100031:0155, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, г. Томск, Простуевский тракт, д.68 (далее по тексту «Объект недвижимости») принял настоящее решение в нижеследующем:

1. Разделить Объект недвижимости на 4 (четыре) отдельных объекта по этажам, следующим образом:
 - 1) этаж (подземный этаж), номера помещений: 001-0001, с общей площадью 371,8 кв.м.
 - 2) этаж 1, номера помещений: 01001-01004, с общей площадью 376,2 кв.м.
 - 3) этаж 2, номера помещений: 02001-02004, с общей площадью 376,2 кв.м.
 - 4) этаж 3, номера помещений: 03001-03004, с общей площадью 376,2 кв.м.
2. Возмездный Объект недвижимости принадлежит Собственнику на основании:
 - договора купли-продажи от 22.03.2013г., в чем в ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним «10» апреля 2013 года сделана запись регистрации № 70:70-01/029/2013-833, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, серия 70-АВ № 408582, выдано «10» апреля 2013 года.
 - договора купли-продажи от 27.05.2013г., в чем в ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июня 2013 года сделана запись регистрации № 70:70-01/180/2013-308, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, серия 70-АВ № 452256, выдано «11» июня 2013 года.
3. Настоящее решение вступает в силу с момента его подписания Собственником.
4. Собственник подтверждает, что не имеет дееспособности, не состоит под опекой, покровительством, не страдает заболеваниями, препятствующими подписать суть настоящего решения.
5. Настоящее решение составлено в шести экземплярах, которые имеют равную юридическую силу пять экземпляров из которых для Собственника, а один для хранения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области.
6. Подпись Собственника:

Шукоров Рашид Гусейнулович
паспорт: серия 69-12 № 524252, выдан 04.12.2012г., Областным УФМС России по Томской области в Ленинском районе г. Томска


по доверенности за Шукорова Рашид Гусейнулович




КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР
АСЫЛГАРБЕЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА
Квалификационный аттестат №70-12-182
Свидетельство СРО НП «ОКИС»

Выписка из технического паспорта помещения

Наименование объекта капитального строительства: нежилое строение
Наименование составной части объекта капитального строительства: нежилое помещение
Кадастровый номер: 70:21:0100031:9625
Местоположение объекта: г. Томск, улица Иркутский тракт, д.68
Номера помещений: нежилые помещения №1001-1004
Составлен по состоянию на: 26.01.2018г.

Описание объекта капитального строительства

Этажность	4
Материал стен	кирпич

Описание части объекта капитального строительства

Этаж	1
Номера помещений на поэтажном плане	1001-1004
Общая площадь помещений, кв. м.	376,2

Принадлежность объекта

№	Субъект права	Доля в праве	Вид права	Правоустанавливающие документы
1	Шукоров Рашид Гусейнулович		собственность	«Свидетельство о государственной регистрации права» №70-70-01/269/2013-561 от 21.02.2014г.

Кадастровый инженер



Т.А. Асылгарбеева

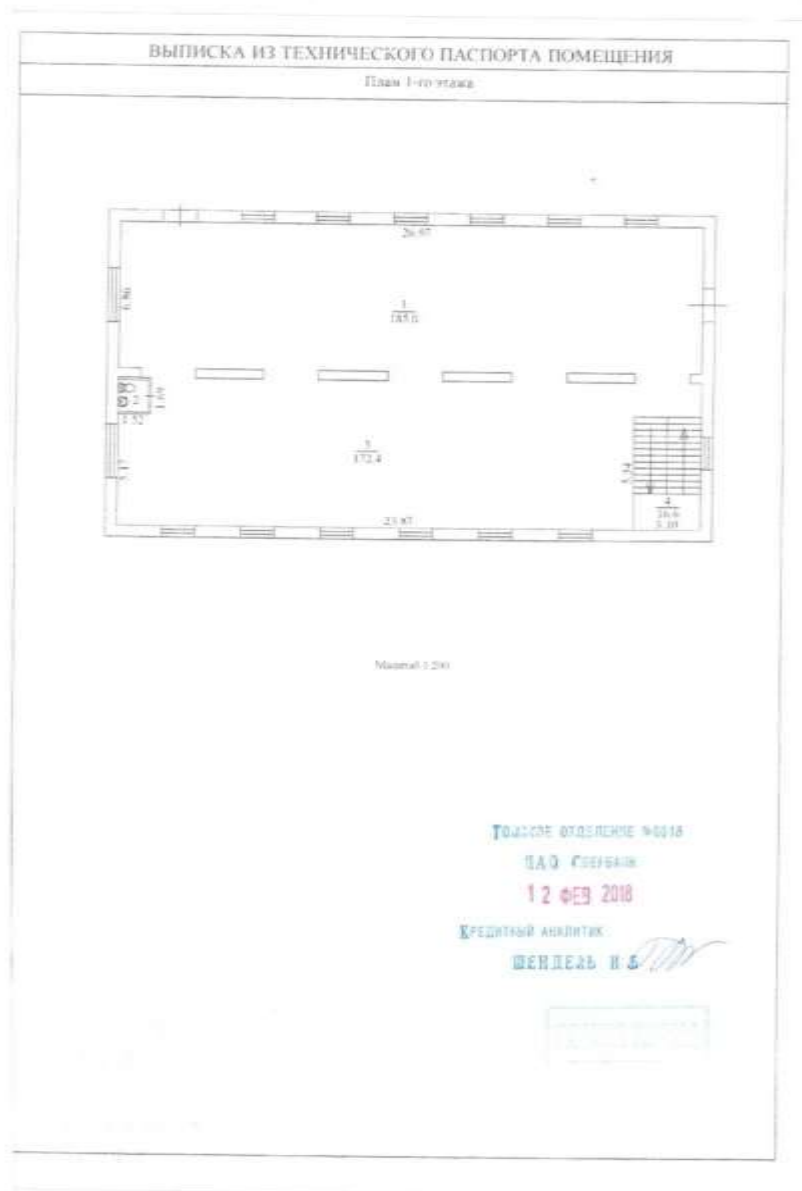
ОТДЕЛЕНИЕ №8518

ПАО СБЕРБАНК

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АККОУНТ

ШЕНДЕЛЬ И С



ПРОЦЕДУРА И МЕТОДИКА ОЦЕНКИ
ПРОЦЕДУРА ПРОФИЛИРОВАНИЯ И СРАВЛЕНИЯ
ИЗДАНИЕ 2014 г.

ТОЛЩИНОВАЯ ПЛЕНКА №0218
12 ФЕВ 2018

ПРЕДСТАВЛЕНА
ИЗДАНИЕ № 5


КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР
АСЬЛГАРГЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА
Квалификационный аттестат №70-12-182
Свидетельство СРО НП «ОКИС»

Выписка из технического паспорта помещения

Наименование объекта капитального строительства: нежилое строение
Наименование составной части объекта капитального строительства: нежилое помещение
Кадастровый номер: 70:21:0100031 9627
Местоположение объекта: г. Томск, улица Иркутский тракт, д.68
Номера помещений: нежилое помещения №2001-2004
Составлен по состоянию на: 26.01.2018г.

Описание объекта капитального строительства

Этажность	4
Материал стен	кирпич

Описание части объекта капитального строительства

Этаж	2
Номера помещений на поэтажном плане	2001-2004
Общая площадь помещений, кв.м.	376,2

Принадлежность объекта

№	Субъект права	Доля в праве	Вид права	Правоустанавливающие документы
1	Шукоров Рашид Гусейнгулу оглы		собственность	«Свидетельство о государственной регистрации права» №70-70-01/269/2013-561 от 21.02.2014г.

Кадастровый инженер

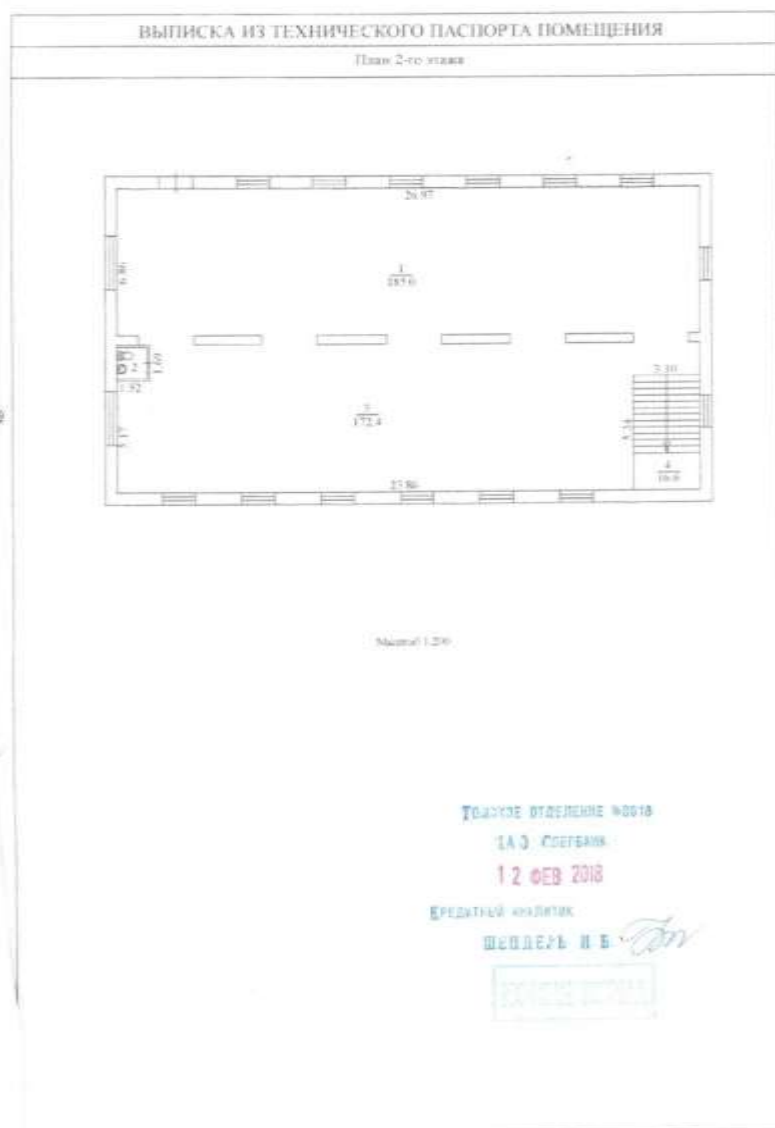


Томское отделение №2018
Т.А. Асылгарева
И.О. СЕРВЕАНК

12 ФЕВ 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.



Всего в настоящем документе
приведено, пронумеровано и
описательно перечислено
5/мвнв объектов
наименование *Муниципальное
УО "Скоринг" 2010 г.*

Юридическое отделение №0018
1А5 СЕРБИЯ
12 ФЕВ 2018
КРЕДИТНЫЙ РАЙОН
ШЕНДЕЛЬ В Б *Ш*


КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР
АСЫЛГАРЕЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА
Квалификационный аттестат №70-12-182
Свидетельство СРО НП «ОКНС»

Выписка из технического паспорта помещения

Наименование объекта капитального строительства: нежилое строение
Наименование составной части объекта капитального строительства: нежилые помещения
Кадастровый номер: 70-21/0100031-9623
Местоположение объекта: г. Томск, улица Иркутский тракт, д.68
Номера помещений: нежилые помещения №3001-3004
Составлен по состоянию на: 26.01.2018г.

Описание объекта капитального строительства

Этажность	4
Материал стен	кирпич

Описание части объекта капитального строительства

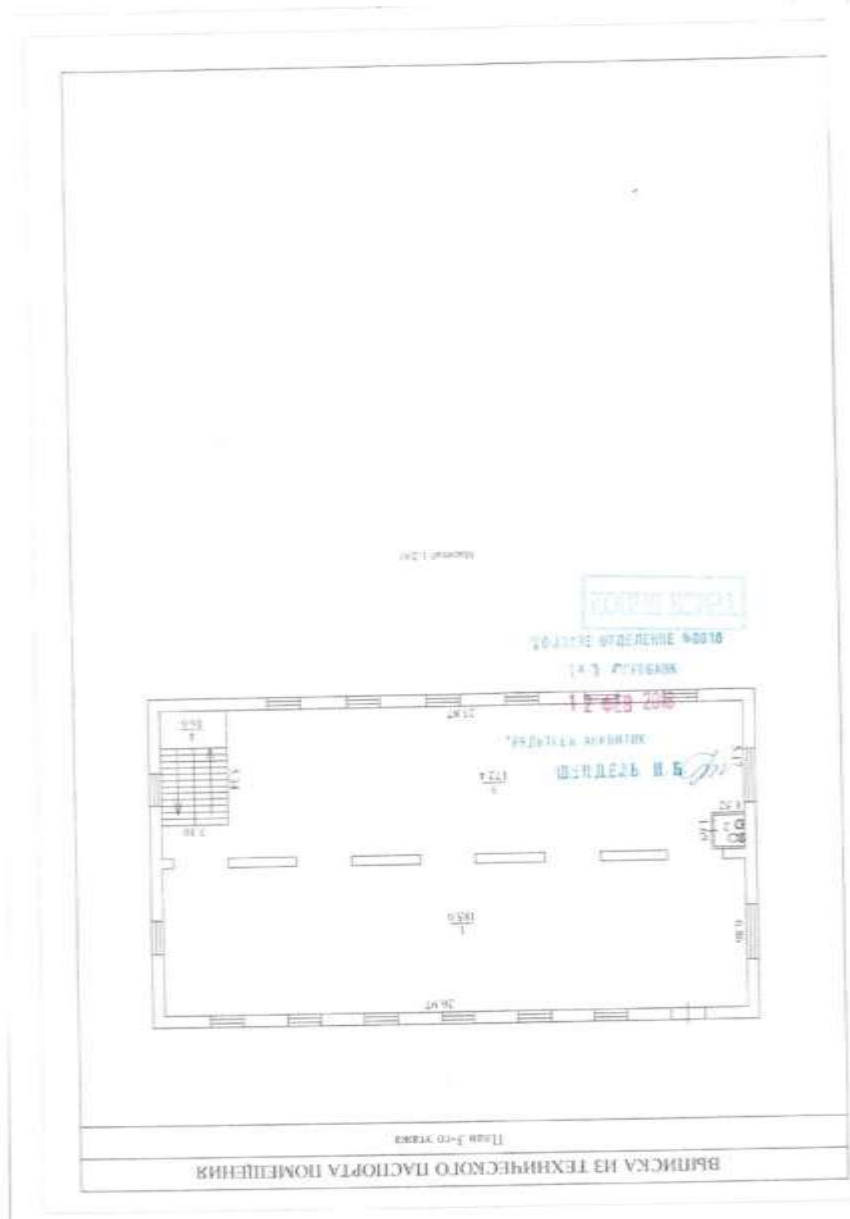
Этаж	3
Номера помещений на поэтажном плане	3001-3004
Общая площадь помещений, кв.м.	376,2

Принадлежность объекта

№	Субъект права	Доля в праве	Вид права	Правоустанавливающие документы
1	Шуваев Ринат Гудейгизулы		собственность	«Свидетельство о государственной регистрации права» №70-70-01/209/2013-561 от 21.02.2014г.

Кадастровый инженер  Т.А. Асылгареева


Иркутское отделение №00118
ПАО СТЕПАН
12 ФЕВ 2018
Кредитный аналитик
ШЕНДЕЗЬ К Б 



Всего в настоящем документе
прощито, пронумеровано и
сертифицировано
3 листа

Директор
ООО «СКОРИНГ»
И.В. Сидорова

2018 г.




КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР
АСЬЛГАРЕЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА
Квалификационный аттестат №70-12-182
Свидетельство СРО НП «ОКНС»

Выписка из технического паспорта помещения

Наименование объекта капитального строительства: нежилое строение
Наименование составной части объекта капитального строительства: нежилое помещение
Кадастровый номер: 70-21/0100021-9626
Местоположение объекта: г.Томск, улица Иркутский тракт, д.68
Номера помещений: нежилое помещения №001-003
Составлен по состоянию на: 26.01.2018г.

Описание объекта капитального строительства

Этажность	4
Материал стен	кирпич

Описание части объекта капитального строительства

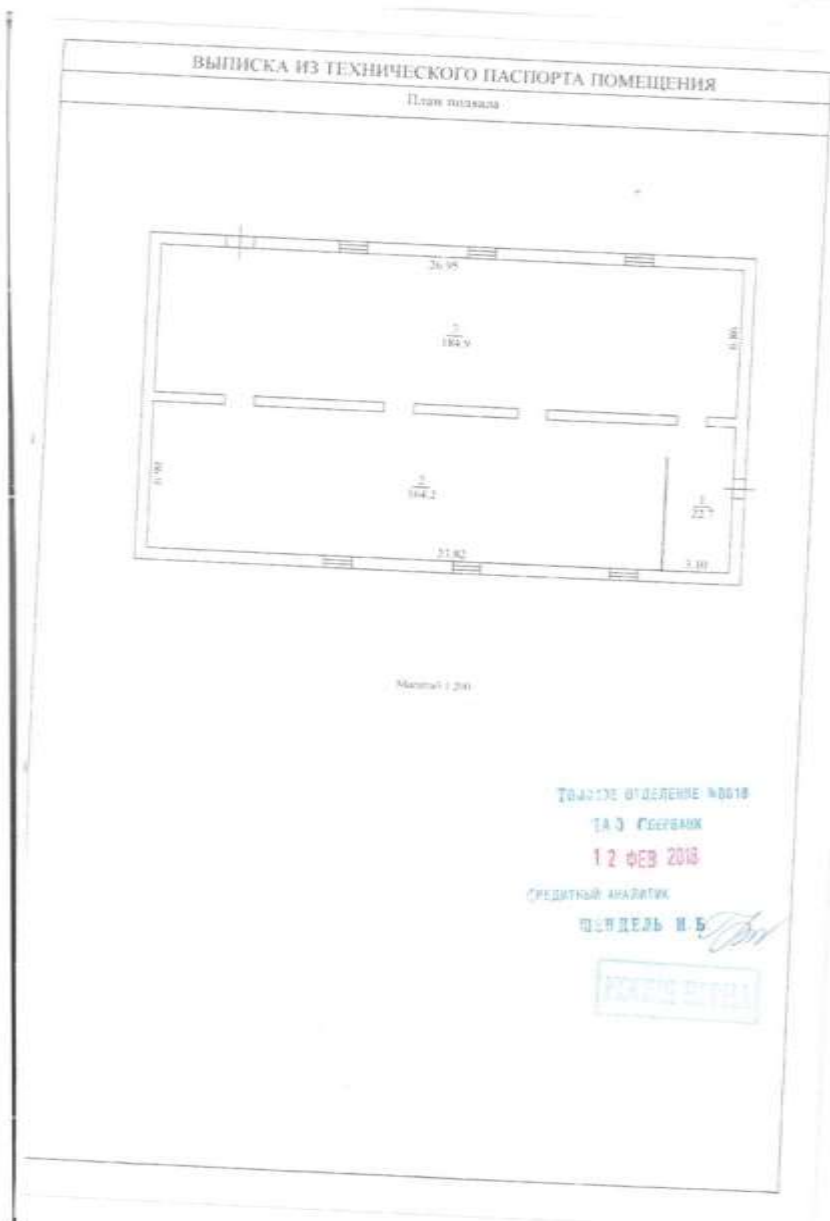
Этаж	подвал
Номера помещений на поэтажном плане	001-003
Общая площадь помещений, кв.м	371,8

Принадлежность объекта

№	Субъект права	Доля в праве	Вид права	Правоустанавливающие документы
1	Шуколов Рашид Гусейнгулович		собственность	«Свидетельство о государственной регистрации права» №70-70-01/269-2013-561 от 21.02.2014г.

Кадастровый инженер Т.А.Асылгареева





Всего в настоящем документе
приведено, проанализировано и
оценено: *1 (один)* пакет
Органично-технических документов
*Специфика 5.0 Инж-
№ 10 - 10.01.2014*

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №0010
ПАО СБЕРБАНК
12 ФЕВ 2019
КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК
ШЕНДЕЛЬ И Б

ФГИС ЕГРН

Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 17.01.2018 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Объект недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
17.01.2018	№ 99/2018/59863887		
Кадастровый номер:	78:21:0100031-9625		
Номер кадастрового квартала:	78:21:0100031		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 1001-1004		
Площадь:	376,2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-места:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2378848,03		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(наименование)</small>	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I _____
<small>Всего разделов _____</small>	
<small>Всего листов выписки _____</small>	
17.01.2018 № 99/2018/59863567	
Кадастровый номер: 79:21:0100031:9625	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	79:21:0100031:9155
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образований объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Асымгареева Татьяна Александровна №70-12-182
Сведения об отнесении жилого помещения в определенному виду жилищного помещения специализированного жилищного фонда, к жилищному помещению многоквартирного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	ИНДИКАТОР, ФИО/ИНИ

М.П.

Помещение	
<small>См. объект недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
17.01.2018 № 99/2018/5963567	Всего разделов _____
Кадастровый номер: _____	70:21:0100031:9625
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписок:	Михеева Алёна Васильевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Объект недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
17.01.2018	№ 99/2018/09863587		
Кадастровый номер:		78:21:0106031:9625	
1.	Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Шуколов Равил Гусайинович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 70-70/01/2018/013-562 от 21.02.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1.	вид:
		дата государственной регистрации:	
		номер государственной регистрации:	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
			Ипотека, весь объект
			01.12.2015
			78-70/001-70/001/094/2015-4938/1
			с 01.12.2015 по 09.11.2020
			Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 774400302
			Договор об ипотеке №5E01528/1P1 от 19.11.2015
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о неоплате государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приобретение в соответствии с законом государства, но не рассмотрено законом о признании государственной регистрации права (ипотека, ипотека права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		Принято решение: регистрация сделки (дополнительного соглашения к договору) 31.03.2015 12:37, запись №70/001/091/2015-2528
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости Листок 1

На основании запроса от 17.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 17.01.2018 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел № 1	Всего листов раздела № 1 : _____	Всего листов выписки: _____
17.01.2018 № 99/2018/59863655			
Кадастровый номер:		70:21-0100031-9627	
Номер кадастрового квартала:	70.21.0100031		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Томская обл., г. Томск, Урутульский тракт, д. 68, пом. 206/1-2094		
Площадь:	376,2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2378848,03		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициала, фамилия</small>

М.П.

Помещение		№ объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____
17.01.2018 № 99/2018/59863655		76:21:0100031:9627	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости:	76:21:0100031:9155		
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 или общественного объединения:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Асысгарова Татьяна Александровна 7670-12-182		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммунального использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициала, фамилия	

Помещаемое		
<small>сведения об объекте недвижимости</small>		
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов _____
17.01.2018 № 99/2018/09863655	Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	70:21:0100031:0627	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Михонова Алёна Васильевна	
М.П.		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полномочиями должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Листа 2

Помещение		Объект недвижимости	
Лист №	Решения 2	Всего листов решения 2:	Всего решений: _____
17.01.2018 № 99/2018/59863655		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		70:21:0100031:9627	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Шуккорова Рашида Гусейнуловна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственности, № 70-70-01/2015-563 от 21.02.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	01.12.2015
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/094/2015-4943/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.12.2015 по 09.11.2020
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Райффайенбанк", ИНН: 7744000302
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №SE0528/1P1 от 19.11.2015	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о достоверности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Применение и сведения о наличии ограничений, не связанных с государственной регистрацией права (ареста, ареста/зачина права), ограничений прав или обременения объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости:	Принято решение: регистрация сделки (дополнительного соглашения к договору) 31.03.2015 12:37, запись №70/001/091/2015-2528.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, прав, ограничений прав без уведомления в дату записи согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
личное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ФГИС ЕГРН
Федеральное агентство кадастровой инженерии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Листов: 1

На основании запроса от 17.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 17.01.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
<small>индивидуальное помещение</small>	
Лист №	Раздел 1
17.01.2018 № 99/2018/59463793	
Кадастровый номер	70:21:0100031:9623
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100031
Дата присвоения кадастрового номера:	22.10.2013
Ранжированный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, д. 68, пом. 2001-3004
Площадь:	376,2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, этаж/место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2378848,03

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	---------	--------------------------------

МП.

Помещение		
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	
17.01.2018 № 99/2018/59863793	Всего разделов: _____	
Кадастровый номер: _____	70:21:0100031:9623	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100031-9155	
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 или индивидуального комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Асымгареева Татьяна Александровна №70-12-182	
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилищной субсидии: специализированного жилищного фонда, к жилищно-коммунальному жилищному использованию или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ПОДПИСЬ	ФБЭС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Покупатель:		
<small>(подписать и заверить)</small>		
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
17.01.2018 № 99/2018/59863793		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		70:21:0100031:9623
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заключения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Михаила Алёна Васильевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Помещение		Объект недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
17.01.2018 № 99/2018/09863793		70:21:0100031:9623	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Шукуров Равил Гусейнулы оглы	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 70-70-01/269/2013-560 от 21.02.2014	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Ипотека, весь объект	
дата государственной регистрации:		01.12.2015	
номер государственной регистрации:		70-70/001-70/001/094/2015-4945/1	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 01.12.2015 по 09.11.2020	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Райффайенбанк", ИНН: 7744000302	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №SE0528/1/1 от 19.11.2015	
5. Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Промежуточные и окончательные акты (в том числе акты о признании государственной регистрации права (перехода, оформления права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, связи в отношении объекта недвижимости):		Принято заявление: регистрация сделки (дополнительного соглашения к договору) 31.05.2015 12:37, запись №70/001/091/2015-2528.	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, о признании права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕИРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 19.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.01.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № _____	Ределя № _____
<small>(по общему наименованию)</small>	
19.01.2018 № 99/2018/0054752	Всего листов раздела 1: _____
	Всего разделов: _____
	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	70:21:0100031:9626
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100031
Дата присвоения кадастрового номера:	22.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Томская обл., г. Томск, Иркутской трассы д. 68, пом. 001-003
Площадь:	371,8
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2351025,24

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение		<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № _____	Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
19.01.2018 № 99/2018/00534752		70:21:0100031-9626	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100031-9155		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения об кадастровом квартале:	Асыктарева, Татьяна Александровна №70-12-182		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья жилищной специализированного жилищного фонда, в котором создается жилищный дом создаваемого использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись		инициалы, фамилия	
подпись		подпись	

М.П.

Имя объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
19.01.2018 № 93/2018/00534752		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	78:21:0100031:0626	
Статус листа об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела II отсутствуют	
Получатель выписки:	Милова Анна Васильевна	
Государственный регистратор		ФГУС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		или объект недвижимости		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов: _____	
19.01.2018	№ 99/2018/00534752		70:21:0100031:9626	
Квартальный номер:				
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Плугорев Равил Гусейнгулов оглы		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 70-70-01/269/2013-561 от 21.02.2014		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.1.1.	вид:	Аренда, часть помещения, выделенное: нежилое, площадь 15 кв.м, этаж: подвал, Томская область, с.Томск, Иркутский тракт д.68, пом.001-003, кат.№: 70:21:0100031:9626.	
		дата государственной регистрации:	17.01.2018	
		номер государственной регистрации:	70:21:0100031:9626-70/001/2018-2	
	3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.12.2017 по 30.12.2022	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Пиды", ИНН: 7017332455	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 07.12.2017, выдавший орган: _____	
3.1.2.	вид:	Ипотека, весь объект		
	дата государственной регистрации:	01.12.2015		
	номер государственной регистрации:	70-70-001-70/001/094/2015-4938/3		
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.12.2015 по 09.11.2020		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Райффайенбанк", ИНН: 7744000302		
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 19.11.2015 №5E0528/1P1		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Достоверность сведений о наличии государственного, но не рассмотренных заявителем о прекращении государственной регистрации права (аренда, ипотека и др.), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация сделки аренды 11.07.2017 11:17, запись №70/001/117/2017-1531. Принято заявление: регистрация сделки (дополнительного соглашения к договору) 31.03.2015 12:37, запись №70/001/091/2015-2528.		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации при

Рядка 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Рядка _____	Всего листов раздела _____
19.01.2018 № 99/2018/00535628	
Кадстровый номер:	70:21:0100031:28
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100031
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 70:21:020970:08
Адрес:	Томская область, г. Томск, тракт Иркутский, 68
Площадь:	716 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	8241019,76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	70:21:0100031:9155, 70:21:0100031:9554
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 подразделения как муниципального имущества:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Рядов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
19.01.2018 № 99/2018/6053628	
Кадстровый номер: 70:21:0100031:28	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания, объекты, магазины, торговые выставочные комплексы, предприятия общественного питания
Сведения о кадастровом номере:	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 или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	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, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	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
Государственный регистратор	ОГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициала, фамилия

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Информация об объекте недвижимости	
Лист № _____	Всего листов раздела 1: _____
Раздел 1	Всего разделов: _____
19.01.2018 № 99/2018/60535628	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 70:21:0100031:28	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исключительным образом 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 сектора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные неактуализированные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с выдачей разрешения использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получитель выписки:	Михеева Алена Васильевна
Государственный регистратор	полное наименование должности
полное наименование должности	полное наименование должности
	ФГИС ЕИРН
	инициала, фамилия
	М.П.

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист № 2 Раздела 2	Имя объекта недвижимости
19.01.2018 № 99/2018/60535628	Всего листов раздела 2 : _____
Кадстровый номер: 70-21-0100031-28	Всего листов выписки: _____
1. Правообладатель (правообладатели):	
1.1. [Учредителю ГИИИД Гусейнгулу агы	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
2.1. Долевая собственность. № 70-70-01/029/2013-842 от 10.04.2013, 1/2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
Вид: _____	
Дата государственной регистрации: _____	
01.12.2015	
номер государственной регистрации: _____	
70-70/001-70/001/094/2015-4946/1	
3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение	
объекта недвижимости: _____	
с 01.12.2015 по 09.11.2020	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение	
объекта недвижимости: _____	
Акционерное общество "Грайффайлбанк", ИНН: 7744000302	
основание государственной регистрации: _____	
Договор об ипотеке №6510538/1/1 от 19.11.2015	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	ИНФС ЕГРН
	инициалы, фамилия

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
19:01:2018 № 99/2018/00535628		70:21:0100031:28	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Шустерин Рашид Гусейнгулу оглы		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долями собственности, № 70-70-01/180/2013-309 от 11.06.2013, 1/2		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	ипотека, вещь объект		
дата государственной регистрации:	01.12.2015		
номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/094/2015-4946/1		
3. 3.2.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.12.2015 по 09.11.2020		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Иффайвэбанк", ИНН: 7744000302		
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №SE0528/П1 от 19.11.2015		
4. Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в суд/арбитраже права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
7. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
8. Правомощия и сведения о наличии попутных, но не рассмотренных заявителем о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: регистрация сделки (дополнительного соглашения к договору) 31.03.2015 12:37, запись №70/001/091/2015-2528. Принято заявление: регистрация сделки (дополнительного соглашения к договору) 31.03.2015 12:37, запись №70/001/091/2015-2528.		
10. Ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор	полное наименование должности		
	полное наименование		
	ИНН/С/ЕГРН		
	инициала, фамилия		

МП.

Лист № 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела № _____	Итого объектов недвижимости
19.01.2018 № 99/2018/0035628	Всего листов раздела № _____
Кадастровый номер: 70:21:0100031.28	Всего листов выписки: _____



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициала, фамилия

М.П.

Рисун 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:					
Лист № _____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____ Всего листов выписки: _____				
Лист № _____ Раздела 3.2					
Всего листов раздела 3.2 : _____ Всего листов выписки: _____					
Кадстровый номер: 70:21:0100031:28					
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат: МСК 70, зона 4					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	352663.91	4328923.58		Закрепление отсутствует	0.1
2	352692.36	4328909.24		Закрепление отсутствует	0.1
3	352702.85	4328928.49		Закрепление отсутствует	0.1
4	352674.73	4328943.49		Закрепление отсутствует	0.1
5	352666.96	4328930.35		Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	
				М.П.	
				инициалы, фамилия	



КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР
АСЫЛГАРЕЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА
Квалификационный аттестат №70-12-182
Свидетельство СРО НП «ОКИС»

Выписка из технического паспорта помещения

Наименование объекта капитального строительства: нежилое строение
Наименование составной части объекта капитального строительства: нежилые помещения
Кадастровый номер: 70:21:0100031.9625
Местоположение объекта: г.Томск, улица Иркутский тракт, д.68
Номера помещений: нежилые помещения №1001-1004
Составлен по состоянию на: 26.01.2018г.

Описание объекта капитального строительства

Этажность	4
Материал стен	кирпич

Описание части объекта капитального строительства

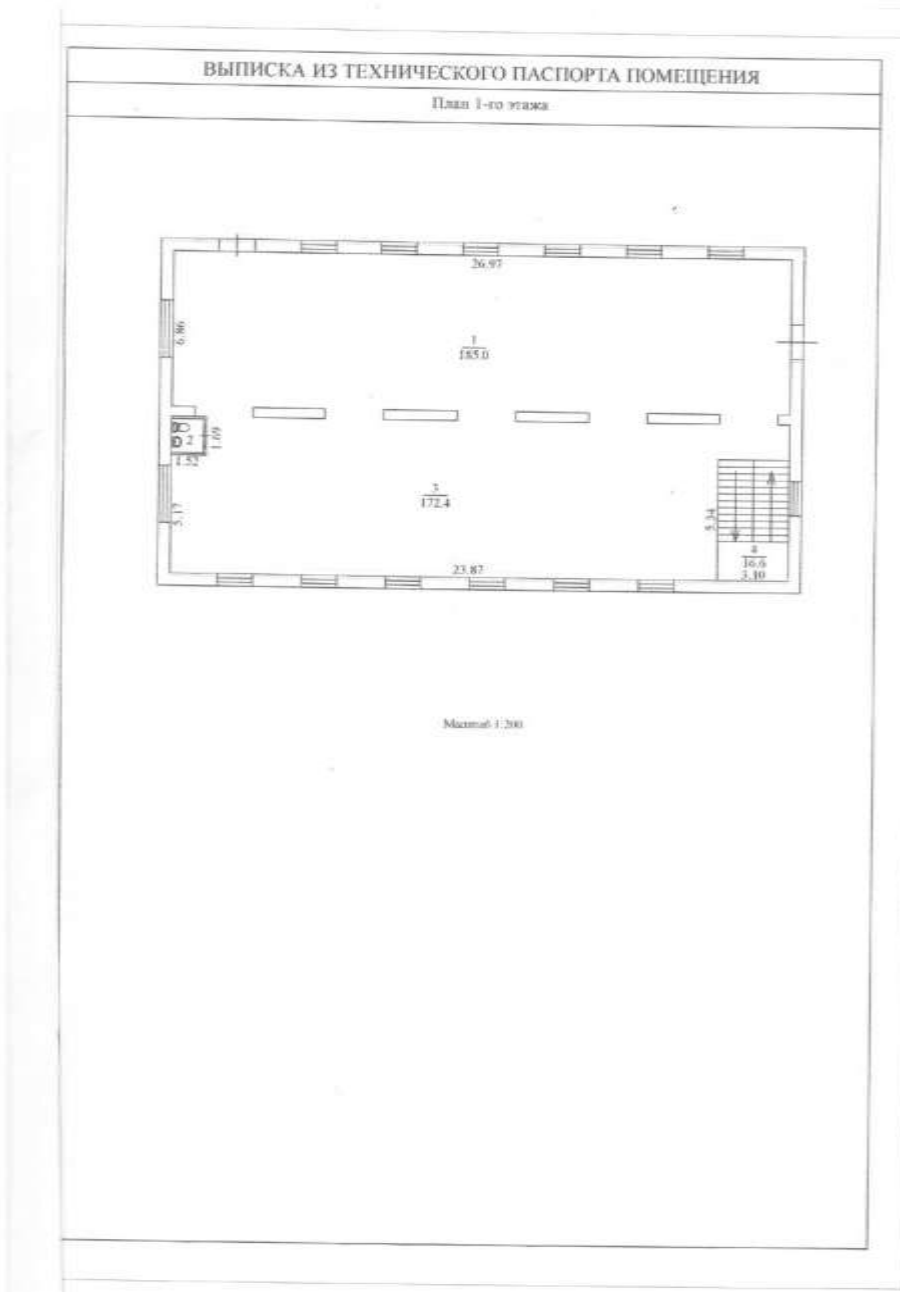
Этаж	1
Номера помещений на поэтажном плане	1001-1004
Общая площадь помещений, кв.м.	376,2

Принадлежность объекта

№	Субъект права	Доля в праве	Вид права	Правоустанавливающие документы
1	Шукзоров Рашид Гусейнулович		собственность	«Свидетельство о государственной регистрации права» №70-70-01/269/2013-561 от 21.02.2014г.

Кадастровый инженер: Т.А. Асылгареева





Копия в соответствии с требованиями
прошлого, проанализировано и сертифицировано
печать
Листов
Исполнитель: *Александр П. П.*
"А.В. "СКОРИНГ" 2017 г.



КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР
АСЫЛГАРЕЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА
Квалификационный аттестат №70-12-182
Свидетельство СРО НП «ОКИС»

Выписка из технического паспорта помещения

Наименование объекта капитального строительства: нежилое строение
Наименование составной части объекта капитального строительства: нежилые помещения
Кадастровый номер: 70:21:0100031:9627
Местоположение объекта: г.Томск, улица Иркутский тракт, д.68
Номера помещений: нежилые помещения №2001-2004
Составлен по состоянию на: 26.01.2018г.

Описание объекта капитального строительства

Этажность	4
Материал стен	кирпич

Описание части объекта капитального строительства

Этаж	2
Номера помещений на поэтажном плане	2001-2004
Общая площадь помещений, кв. м.	376,2

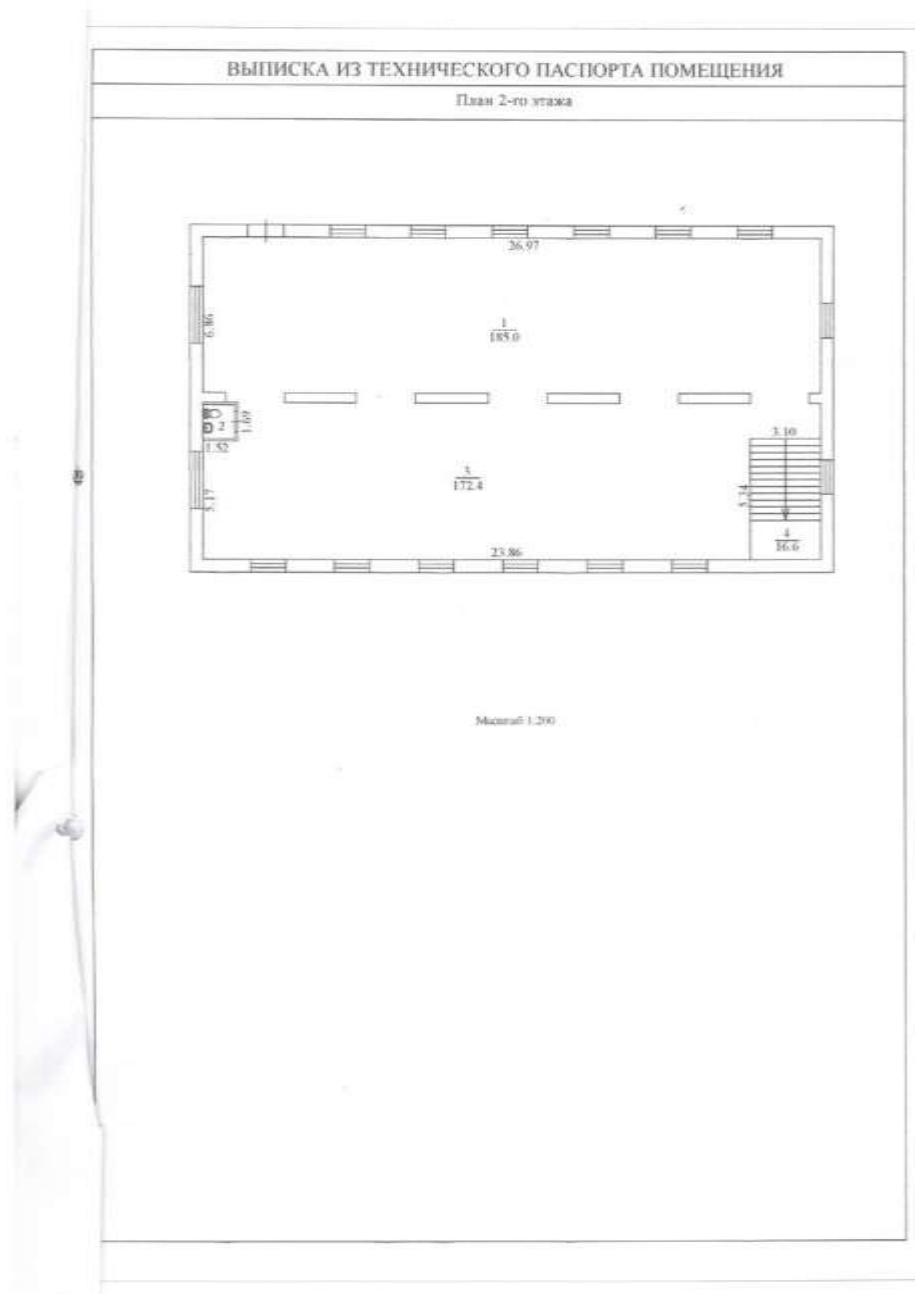
Принадлежность объекта

№	Субъект права	Доля в праве	Вид права	Правоустанавливающие документы
1	Шукоров Рашид Гусейнулы оглы		собственность	«Свидетельство о государственной регистрации права» №70-70-01/269/2013-561 от 21.02.2014г.

Кадастровый инженер



Т.А.Асылгареева



Всего в настоящем документе
прошито, пронумеровано и
скреплено печатью
3 листа листов
Исполнитель
Викторья Е. В. Давыдова
№ *15* от *15.05.2014*





КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР
АСЫЛГАРЕЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА
Квалификационный аттестат №70-12-182
Свидетельство СРО НП «ОКИС»

Выписка из технического паспорта помещения

Наименование объекта капитального строительства: нежилое строение
Наименование составной части объекта капитального строительства: нежилые помещения
Кадастровый номер: 70:21:0100031:9623
Местоположение объекта: г.Томск, улица Иркутский тракт, д.68
Номера помещений: нежилые помещения №3001-3004
Составлен по состоянию на: 26.01.2018г.

Описание объекта капитального строительства

Этажность	4
Материал стен	кирпич

Описание части объекта капитального строительства

Этаж	3
Номера помещений на поэтажном плане	3001-3004
Общая площадь помещений, кв.м.	376,2

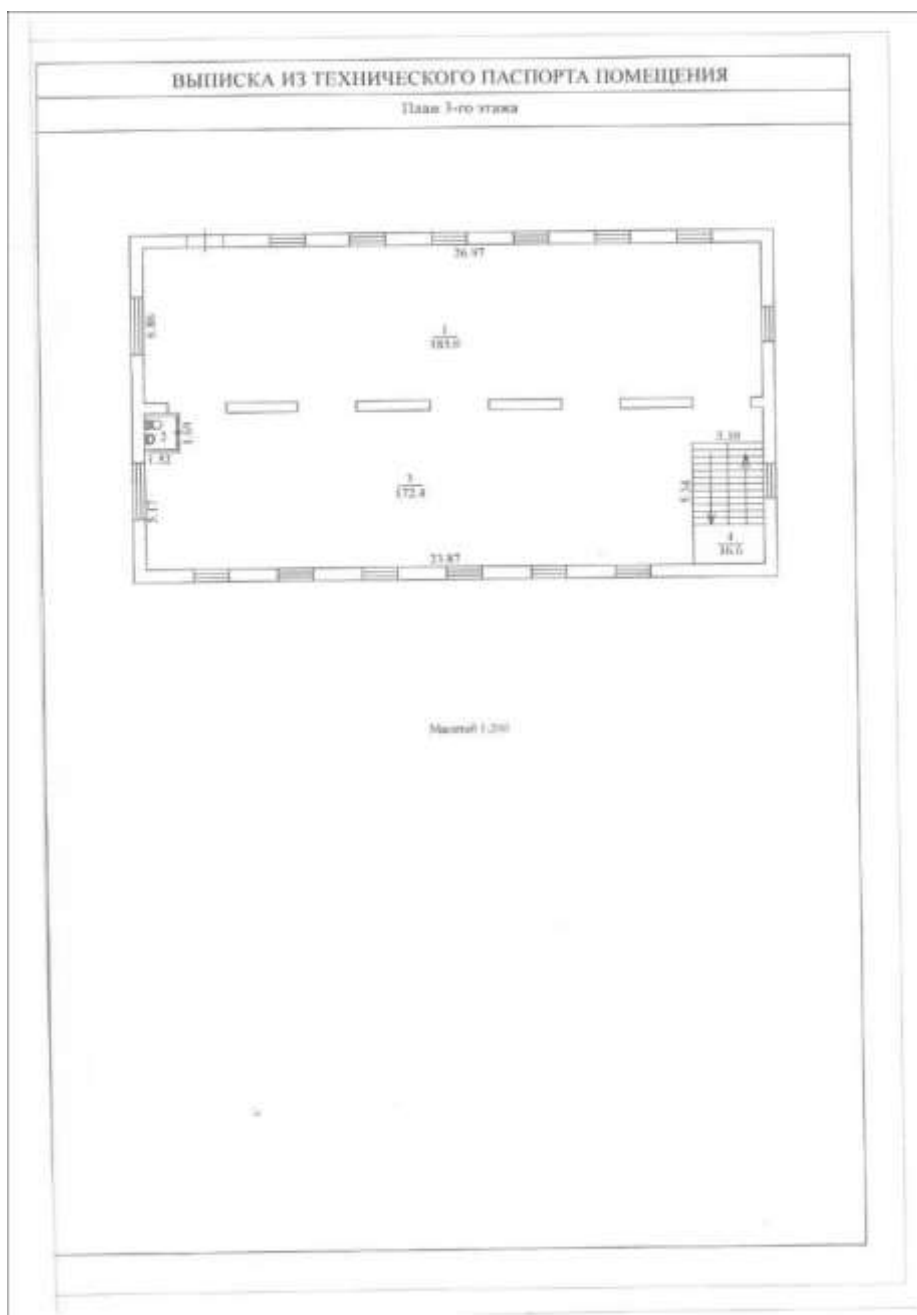
Принадлежность объекта

№	Субъект права	Доля в праве	Вид права	Правоустанавливающие документы
1	Шукуров Рашид Гусейнулович		собственность	«Свидетельство о государственной регистрации права» №70-70-01/269/2013-561 от 21.02.2014г.

Кадастровый инженер



Т.А.Асылгареева



Всего в настоящем документе
прошито, пронумеровано и
серийно пронумеровано
Синельников *И.В.* *Иванов*
Администрация *И.В. Иванов*
ООО «СКОРИНГ» 2018 г.



КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР
АСЫЛГАРЕЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА
Квалификационный аттестат №70-12-182
Свидетельство СРО ИП «ОЖИС»

Выписка из технического паспорта помещения

Наименование объекта капитального строительства: нежилое строение

Наименование составной части объекта капитального строительства: нежилое помещение

Кадастровый номер: 70-21-0100031-9626

Местоположение объекта: г. Томск, улица Иркутский тракт, д.68

Номера помещений: нежилые помещения №п001-п003

Составлен по состоянию на: 26.01.2018г.

Описание объекта капитального строительства

Этажность	4
Материал стен	кирпич

Описание части объекта капитального строительства

Этаж	подвал
Номера помещений на поэтажном плане	001-003
Общая площадь помещений, кв. м.	371,8

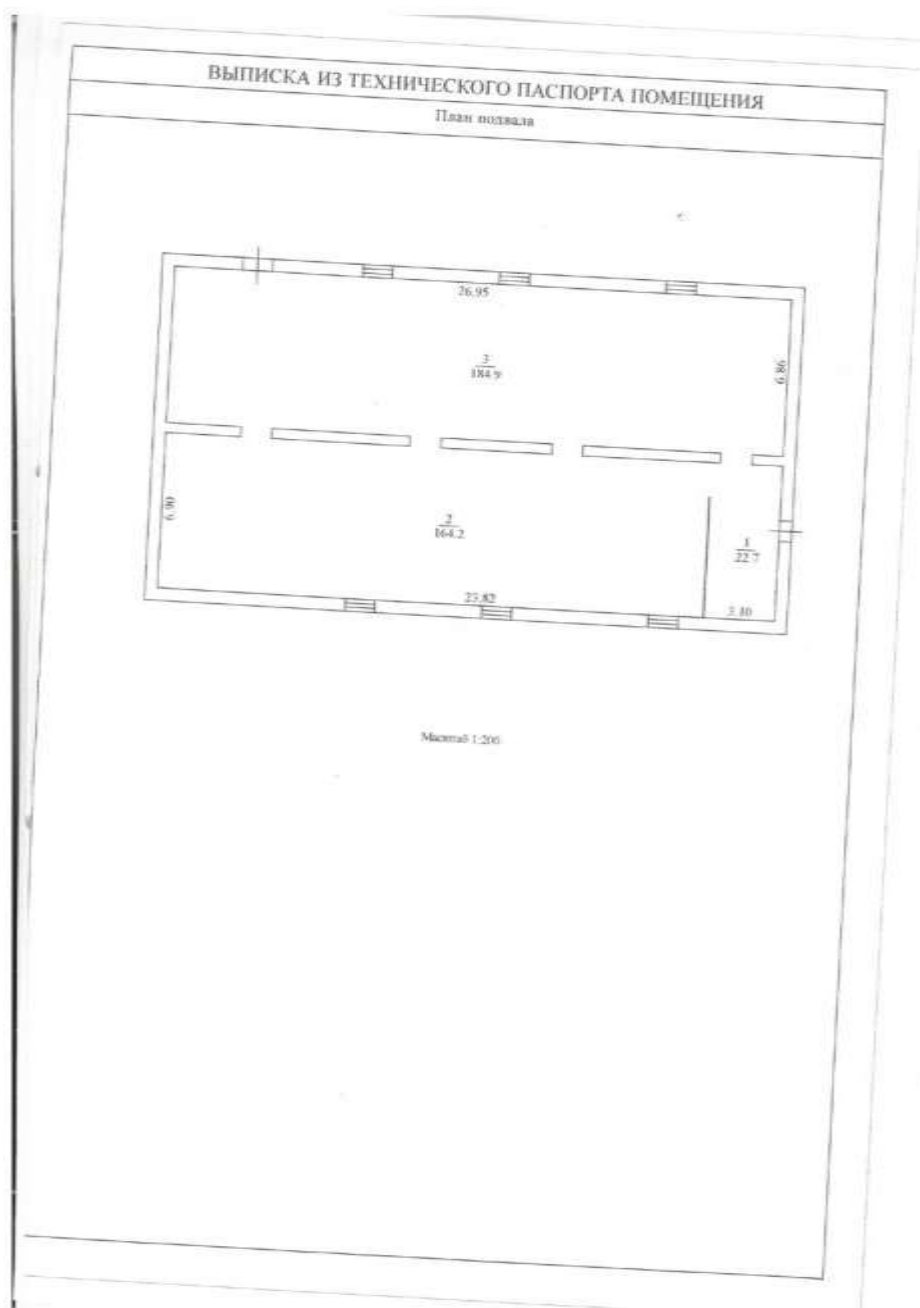
Принадлежность объекта

№	Субъект права	Доля в праве	Вид права	Правоустанавливающие документы
1	Шукоров Рашид Гусейнгулы оглы		собственность	«Свидетельство о государственной регистрации права» №70-70-01/269/2013-561 от 21.02.2014г.

Кадастровый инженер



Т.А. Асылгареева



Всего в настоящее время документов
продано: переоформлено и
архивировано: печать
8 (штук)
Исполнитель
Михайлова Е. А. 2011 г.

Приложение №3. Фотоприложение

1. Фасад здания



3. Фасад здания



5. Фасад здания



2. Фасад здания



4. Фасад здания



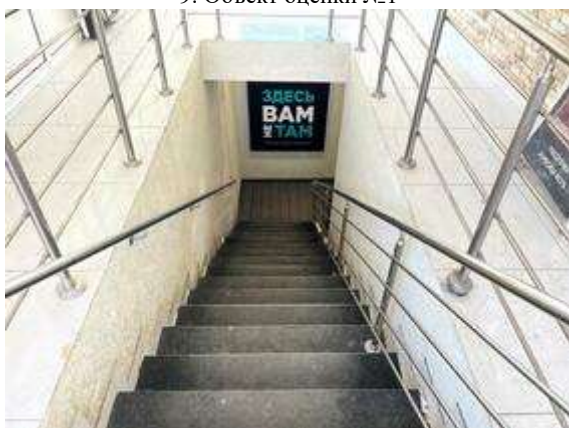
6. Номер здания



7. Территория



9. Объект оценки №1



11. Объект оценки №1



8. Территория

10. Объект оценки №1



12. Объект оценки №1



13. Объект оценки №1



14. Объект оценки №1



15. Объект оценки №1



16. Объект оценки №1



17. Объект оценки №1

18. Объект оценки №1



19. Объект оценки №1



21. Объект оценки №1



23. Объект оценки №1



20. Объект оценки №1



22. Объект оценки №1



24. Объект оценки №1



25. Объект оценки №1



26. Объект оценки №1



27. Объект оценки №1



28. Объект оценки №1



29. Объект оценки №1



30. Объект оценки №1



31. Объект оценки №1



33. Объект оценки №1



35. Объект оценки №1



32. Объект оценки №1



34. Объект оценки №1



36. Объект оценки №1



37. Объект оценки №1



38. Объект оценки №1



39. Объект оценки №1



40. Объект оценки №1



41. Объект оценки №1



42. Объект оценки №1



43. Объект оценки №1



45. Объект оценки №1



47. Объект оценки №2



44. Объект оценки №1



46. Объект оценки №2



48. Объект оценки №2



49. Объект оценки №2



51. Объект оценки №2



53. Объект оценки №2



50. Объект оценки №2



52. Объект оценки №2



54. Объект оценки №2



55. Объект оценки №2



57. Объект оценки №2



59. Объект оценки №2



56. Объект оценки №2

58. Объект оценки №2



60. Объект оценки №2



61. Объект оценки №2



63. Лестничный пролет на 2 этаж



65. Лестничный пролет на 2 этаж



62. Объект оценки №2



64. Лестничный пролет на 2 этаж



66. Объект оценки №3



67. Объект оценки №3



69. Объект оценки №3



71. Объект оценки №3



68. Объект оценки №3



70. Объект оценки №3



72. Объект оценки №3



73. Объект оценки №3



74. Объект оценки №3



75. Объект оценки №3



76. Объект оценки №3



77. Объект оценки №3



78. Объект оценки №3



79. Объект оценки №3



80. Объект оценки №3



81. Объект оценки №3



82. Объект оценки №3



83. Объект оценки №3



84. Объект оценки №3



85. Объект оценки №3



86. Объект оценки №3



87. Объект оценки №3



88. Объект оценки №3



89. Объект оценки №3



90. Объект оценки №3



91. Объект оценки №3



92. Объект оценки №3



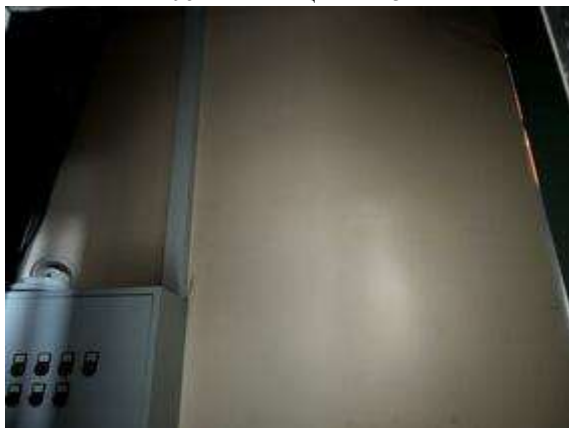
93. Объект оценки №3



94. Объект оценки №3



95. Объект оценки №3



96. Объект оценки №3



97. Объект оценки №3



98. Объект оценки №3



99. Объект оценки №3



100. Объект оценки №3



101. Объект оценки №3



102. Объект оценки №3



103. Объект оценки №3



104. Объект оценки №3



105. Объект оценки №3



106. Объект оценки №3



107. Объект оценки №3



108. Объект оценки №3



109. Объект оценки №3



110. Объект оценки №3



111. Объект оценки №3



112. Объект оценки №3



113. Объект оценки №3



114. Объект оценки №3



115. Лестничный пролет на 3 этаж



117. Объект оценки №4



119. Объект оценки №4



116. Лестничный пролет на 3 этаж



118. Объект оценки №4



120. Объект оценки №4



121. Объект оценки №4



122. Объект оценки №4



123. Объект оценки №4



124. Объект оценки №4



125. Объект оценки №4



126. Объект оценки №4



127. Объект оценки №4



128. Объект оценки №4



В ООО ЦО «СКОРИНГ»
адрес: г. Новосибирск, ул. Советская, д. 52/2, оф. 204

от помощника оценщика Мелекшия
Ивановича Сергеевича
тел. 89053822643
Удостоверение № _____ от _____ года
на задание 442/2-2022 от 28 апреля 2022 года

АКТ

о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки

Настоящим ставлю в известность, что мною по заданию
№ 442/2-2022 от 28 апреля 2022 года

был проведен осмотр объекта оценки с применением фотосъемки:
Адрес объекта: Томск, Иркутский 68

Год постройки	<u>2012</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. <u>бескч</u>	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, потолочная плитка, подвесной гипсокартон, многоуровневый гипсокартон, подвесной реечный, пластиковые панели, др. <u>армирован</u>	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Пол	Окрашенная половая доска, окрашенная ДВП, линолеум, ламинат, ПВХ-плитка, кафель, ковровый, паркет, паркетная доска. др. _____	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.

Приложение №4. Информация, представленная в открытых источниках

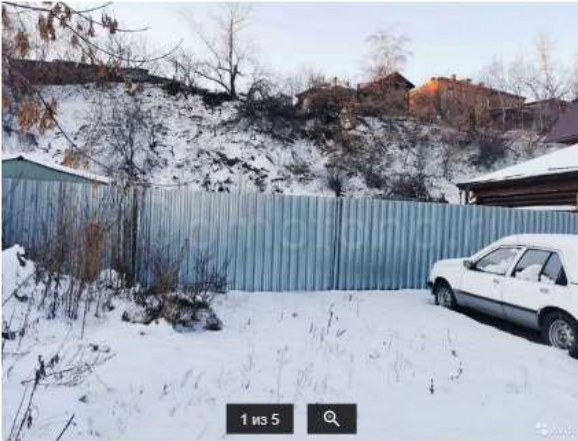


domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4501850250

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще... Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа участков > Томская область > Томск > Октябрьский > Номер в каталоге: 4501850250

3 800 000 Р Земли поселений, 5 соток
Томск, Загорная улица, Октябрьский, Томск, Томская область



1 из 5

В избранное
Получать похожие объявления


Юлия
Размещает объявления: 1 год 3 мес.
Всего за 3 месяца: 1

8 983 340-15-77

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 8 983 340-15-77

Земли поселений, 5 соток



domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4501850250

енда... (99) Входящие - П... Объект оценки Главная | Реформа... Конвертация PDF... Покупка и продаж... Справочная ин


3 800 000 Р Земли поселений, 5 соток
Томск, Загорная улица, Октябрьский, Томск, Томская область

В избранное
Получать похожие объявления

продать 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 тек 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. Никаких ограничений, охранных зон и обременений на данном участке нет. На руках свидетельство о собственности, тек 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 агентов и перекулов.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки



Информация о предложении


Тип: Участок
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

Номер в каталоге: 4501850250

Расположение

Томск, Загорная улица, Октябрьский, Томск, Томская область

Это предложение Похожие предложения



17.04.2022, 15:52

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

📍 Получить похожие объявления



Связаться с владельцем

8 983 340-15-77

Земли поселений, 5 соток

продаю земельный участок в самом центре города по ул. Загорной, 32 в с.Томске (3 минуты пешком до площади Ленина), земли населенных пунктов, новый асфальт до самого участка, есть коммуникации (водо, канализация, свет, центральное теплоснабжение), все подготовлено на руках. Территориальная зона, в которой расположен участок, позволяет на данном участке построить индивидуальный жилой дом, магазин, торгово-офисные помещения, гостиницу и т.д. Наличие огражденной, озелененной зон и обременений на данном участке нет. На руках свидетельство о собственности, экспликация, кадастровый план, межевые документы на участок. Получено разрешение на строительство 3х этажного дома. Участок выравнен и огорожен забором с металлизированными воротами. Отличный вариант для строительства индивидуального дома или развития собственного бизнеса. Продажа от самого собственника, без посредников и перекупов.

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: 31.12.2021

Дата обновления объявления: 04/2022

Расположение

Томск, Загорная улица, Октябрьский, Томск, Томская область

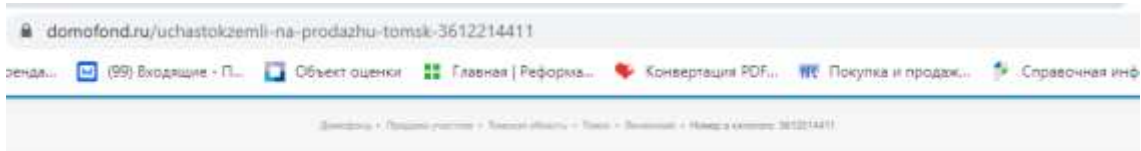
📍 Это предложение 📍 Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4501850250>

1/2

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4501850250>



7 800 000 Р

Земли поселений, 10 соток

Томск, посёлок Каштак, 121А, Ленинский, Томск, Томская область



Связаться с владельцем

8 800 300-00-00

В избранное

Получить похожие объявления

Светлана

Размещает объявления: 10 лет

Всего за 3 месяца: 3

8 800 300-00-00

Покупателя, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

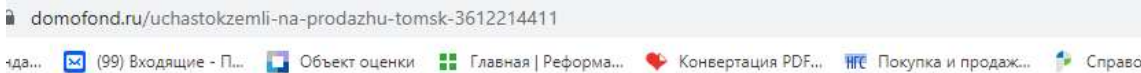
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления



Земли поселений, 10 соток

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



7 800 000 Р

Земли поселений, 10 соток

Томск, посёлок Каштак, 121А, Ленинский, Томск, Томская область

В избранное

Получить похожие объявления

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. На территории участка находятся строения: деревянный дом 36м2 (под снос) и баня из ооснового бруса 150*150мм на фундаменте = 36м2 + 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 круной 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 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. 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!

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Похвалиться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 3612214411

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 10 соток

Цена: 7 800 000 Р

Цена за сотку: 750 000 Р

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 14/8/2021

Дата обновления объявления: 24/3/2022

Расположение

Томск, посёлок Каштак, 121А, Ленинский, Томск, Томская область

● Это предложение ● Похожие предложения



17.04.2022, 15:53

Земли поселений, 10,4 соток на продажу — район Пензенский - Domofond.ru

7 800 000 Р

Земли поселений, 10 соток

Томск, поселок Каапка, 121А, Пензенский, Томск, Томская область

★ В избранное

🔊 Получить голосное объявление



Связаться с владельцем

8 903 960-06-89

Земли поселений, 10 соток

Предлагается большой земельный участок 10,42 сотки пос. Каапка. Возможны СТРОИТЕЛЬСТВО офисных, складских, торговых помещений или жилого дома. Участок находится в 10 минутах от центра города. Хорошее место для ведения ИФБ/БСТ/И.Д/И. На территории участка находится строение: деревянный дом 30м2 (под баню) и баня из оросового бруса 150*150см на фундаменте + 35м2 + Большая веранда(2ой этаж мансардный без отделки) в баню проведены водопровод, телефон, есть кондиционер, бойлер, ванна, стирка, местное водное отопление с итальянскими радиаторами(5шт). Большая кухня и может использоваться в качестве жилого дома. Под кукурузой погреб 9м2. На территории участка установлено водонагревание. Имеется укрепленный строительный вагончик площадью более 20м2, 2 контейнера и разборный металлический гараж. Документы в порядке: земля, дом и баня в собственности. РЯДОМ находится «Томск», Каапкский рынок, Цирокв Иисуса Христа Святых. В пешей доступности Петровичат «Лентас». Земельный участок находится в канале пр. Мира, Остановки К.Ильмера. Назначение: земля- Эксплуатация индивидуального жилого дома. Кадастровый номер: 70-21-0100027-404. Зона Ж-3 - застройка индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа). Прекрасное транспортное доступность в любом направлении. 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!

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 3612214411

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 10 соток

Цена: 7 800 000 Р

Цена за сотку: 780 000 Р

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 14/02/2021

Дата обновления объявления: 24/3/2022

Расположение

Томск, поселок Каапка, 121А, Пензенский, Томск, Томская область

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-3612214411>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-147991267

енда... (99) Входящие - П... Объект оценки Главная | Реформа... Конвертация PDF... Покупка и продаж... Справочная инк

Домофонд > Продажа участков > Томская область > Томск > Ленинский > Номер в каталоге: 147991267

9 500 000 ₽ **Земли поселений, 15 соток**
Томск, микрорайон Черемшники, Стрелевая улица, 14,
Ленинский, Томск, Томская область

В избранное
Получать похожие объявления

дмитрий
Размещает объявления: 9 лет 5 мес.
Всего за 3 месяца: 1


8 913 880-87-36

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru


Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk o t g





1 из 10



Связаться с владельцем 8 913 880-87-36

Земли поселений, 15 соток

Продам 15 соток земли для строительства по адресу ул.Стрелевая 14 (микр. Карелье) до пр.Ленина 100 метров, до центра города ехать не больше 10 минут в любое время, вблизи участка находятся 2



domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-147991267

Входящие - П... Объект оценки Главная | Реформа... Конвертация PDF... Покупка и прода

9 500 000 Р

Земли поселений, 15 соток

Томск, микрорайон Черемошники, Строевая улица, 14,
Ленинский, Томск, Томская область

В избран

Получат



Связаться с владельцем

8 913 880-87-38

Земли поселений, 15 соток

Продам 15 соток земли для строительства по адресу ул.Строевая 14 (мкр.Карелеть) до пр.Ленина 100 метров, до центра города ехать не больше 10 минут в любое время, в близи участка находятся 2 школы и 2 детских сада. Напротив участка построен 10 этажный дом, сам участок находится в мкр. Карелеть. Участок идеально подойдёт для строительства магазина типа ярче, Мария ра, магнит,автокомплекса, мойки, здания офисного типа или строительства многоквартирного жилого дома, что тут будет решать вам. Возможно увеличение участка до 30 соток (строевая 18 также продаётся). Возможен не большой торг, также рассмотрим обмен на недвижимость или автомобили. Продажа от собственника, все документы подготовлены.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 15 соток
Цена: 9 500 000 Р
Цена за сотку: 633 333 Р
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 24/4/2012
Дата обновления объявления: 15/4/2022

Расположение

Томск, микрорайон Черемошники, Строевая улица, 14, Ленинский, Томск, Томская область




17.04.2022, 15:54 Земли поселений, 15 соток на продажу — район Ленинский : Domofond.ru

9 500 000 Р

Земли поселений, 15 соток
Томск, микрорайон Черемисиных, Строганов улица, 14, Ленинский, Томск, Томская область

★ В избранное
📍 Получить позицию объявления



[Связаться с владельцем](#) ☎ 9 915 880-87-38

Земли поселений, 15 соток

Продать 15 соток земли для строительства по адресу ул.Строганов 14 (микр.Карельный) до пр.Ленина 100 метров, до центра города ехать на больше 10 минут в любое время, в близки участка находится 2 школы и 2 детских сада. Напротив участка построен 10-этажный дом, сам участок находится в мкр. Карельный. Участок идеально подходит для строительства многоэтажного дома. Можно домик, домиком, домиком или для строительства многоэтажного жилого дома, что тут будет решать вам. Возможно увеличение участка до 30 соток (строганов 18 также продается). Возможна не большой парк, также рассмотрю обмен на недвижимость или автомобили. Продажа от собственника, все документы подготовлены...

Информация о предложении

Тип: Участки
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 15 соток
Цена: 9 500 000 Р
Цена за сотку: 633 333 Р
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 24/04/2022
Дата обновления объявления: 15/04/2022

Номер в каталоге: 147991267

Расположение
Томск, микрорайон Черемисиных, Строганов улица, 14, Ленинский, Томск, Томская область

● Это предложение ● Позиция предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-147991267>

1/2

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-147991267>


tomsk.dan.ru/sale/commercial/227762734/

13 мая, 13:24 193 просмотров, 2 закладки

Свободное назначение, 430 м²

Томская область, Томск, р-н Октябрьский, тракт Фрунзский, 51/5. На карте

Выборы



4 фото

430 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

Продается нежилое помещение свободного назначения с арендатором.

Помещение расположено в кирпичном жилом доме. Состояние помещения - хорошее. Отличное место для Вашего бизнеса. Удобная зона погрузки/разгрузки. Два входа. Имеется парковка. Развитая инфраструктура, жилой район, рядом школа, детский сад и т.д. Высокая проходимость. Все необходимые коммуникации имеются.

Продается непосредственно от собственника помещения.

Более подробная информация по телефону.

Реальному покупателю - реальный торг.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

16 900 000 ₽

29 353 м² в м²
Следить за изменениями цены
Включены НДС

+7 913 521-39-88

Позвоните владельцу объявления по телефону 8(383) 4-11-11-11
или через форму заявки

Позвонить собственнику

ID 49780213

Продажа турбазы на Алтае! 2,8 га
Шале 700 кв.м
www.ektaja.ru
Узнать больше

Установка брекетов.
Клиника Smile Gallery
Привлеките новую клиентскую базу!
Заполняйте кабинеты, расширяйте сеть!
www.smilegallery.ru
Узнать больше

Детский садик «Под Ключ» по Франшизе
www.podklyuch.ru
Узнать больше

18.04.2022, 14:58

Продажа помещения свободного назначения 430м² тракт Иркутский, 51/5, Томск, Томская область, р-н Октябрьский -...

Свободное назначение, 430 м²

Томская область, Томск, р-н Октябрьский, тракт Иркутский, 51/5



430 м²

Площадь

1 из 1

Этаж

Свободно

Помещение

Продается нежилое помещение свободного назначения с арендатором.

Помещение расположено в кирпичном жилом доме. Состояние помещения - хорошее. Отличное место для Вашего бизнеса. Удобная зона погрузки/разгрузки. Два входа. Имеется парковка. Развитая инфраструктура, жилой район, рядом школа, детский сад и т.д. Высокая проходимость. Все необходимые коммуникации имеются. Продается непосредственно от собственника помещения.

Более подробная информация по телефону.

Реальному покупателю - реальный торг.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

Отзыв о сайте

16 900 000 ₽

Включены НДС

+7 913 521-39-88

ID 49780213

<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/227762734/>

tomsk.dan.ru/sale/commercial/250804955/


Недвижимость в Томске > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Томске > Октябрьский > улица Пушкина

17 мая, 13:15 66 километров 3 за городом


Торговая площадь, 220 м²

Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Пушкина, 61с1, № 4/кв1

В избранное



30 фото



220 м²
Площадь

-1 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

В Октябрьском районе в школьном здании с окнами в 4-этажном кирпичном здании по адресу Пушкина 61 стр1, общей площадью 220 м2. В отличном состоянии. Есть интернет, охрана, пластиковые окна. Собственник. Продам нежилое помещение в цоколе с окнами, площадь 220м2, отдельный вход прямо на пешеходном тротуаре. Более 5000 человек ежедневно трафик заехали видео фиксации). в 30 метрах развивается огромный микрорайон "Михайловский", жилье элитного уровня. Т.е. спрос на помещение гарантирован. Помещение одно в аренду магазину "Мегабренд", в 2020 году выполнен капитальный ремонт всего помещения и входа. Отличный инвестиционный вариант.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.


9 900 000 Р -
45 000 Р за м²

+7 913 101-41-41


Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на сайте? Оставьте свой номер звонка

Написать сообщение


ID 53626586



Спортивные покрытия для залов
Только От 30 м 2!



Клиника Дюна 3
в Новосибирске



Парфюмерная вода
Mancera Instant Crush
2 952 Р

18.04.2022, 14:59

Продажа торговой площади 220м² ул. Пушкина, 61с1, Томск, Томская область, р-н Октябрьский - база ЦИАН, объявл...

Торговая площадь, 220 м²

Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Пушкина, 61с1



220 м²

Площадь

-1 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

В Октябрьском районе в цокольном этаже с окнами в 4-этажном кирпичном здании по адресу Пушкина 61 стр1, общей площадью 220 м2. В отличном состоянии. Есть интернет, охрана, пластиковые окна.

Собственник. Продан нежилое помещение в цоколе с окнами, площадь 220м2, отдельный вход прямо на пешеходном трафике. Более 5000 человек ежедневно(трафик замерали видео фиксацией) в 30 метрах развивается огромный микрорайон "Мининский", жилье элитного уровня. Т.е. спрос на помещение гарантирован. Помещение сдано в аренду магазину "Мегабренд", в 2020 году выполнен капитальный ремонт всего помещения и входа. Отличный инвестиционный вариант.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

Отзыв о сайте

Прочтите условия

Сохраняйте фильтры в поиске

9 900 000 Р

+7 913 101-41-41

ID 53626586

<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/250884955/>

Домофонд - Продажа коммерческой недвижимости - Томская область - Томск - Магазины - Октябрьский -
Номер в каталоге: 4502171771

23 000 000 Р

Магазин, 350 м²

Томск, Иркутский тракт 92, Октябрьский, Томск, Томская область

★ В избранное

📧 Получить похожие объявления

Григорий

Размещает объявления: 5 лет 5 мес.
Всего за 3 месяца: 4

☎ 962 781-92-98

Пожалуйста, сообщите, что Вы видели это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



7 из 7



Связаться с владельцем

☎ 962 781-92-98

Магазин, 350 м²

Предлагается торговое помещение на яркой линии!
Парковка перед зданием на 40 машиномест, большой пешеходный трафик.
3 входа (со стороны ул. Иркутский тракт и ул. Суворова).
Собственность.

🔖 Создать закладку

📄 Распечатать

📧 Получить похожие

🔍 Поискать еще



domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tomsk-4502171771

23 000 000 Р

Магазин, 350 м²

Томск, Иркутский тракт, 92, Октябрьский, Томск, Томская область

★ В избранное

🏠 Получить похожие объявления

📄 Создать записку 🖨️ Распечатать 🗺️ Получить похожие 🗨️ Показаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 4502171771

Класс здания:

Площадь: 350 м²

Цена: 23 000 000 Р

Цена за м²: 65 714 Р

Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 9/12/2021

Дата обновления объявления: 14/4/2022

Расположение

Томск, Иркутский тракт, 92, Октябрьский, Томск, Томская область

● Это предложение ● Похожие предложения



18.04.2022, 12:10

Магазин на продажу — район Октябрьский : Domofond.ru

23 000 000 Р

Магазин, 350 м²

Томск, Иркутский тракт, 92, Октябрьский, Томск, Томская область

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

8 962 781-92-98

Магазин, 350 м²

Продается торговое помещение на красной линии!
Парковка перед зданием на 40 машиномест, большой пешеходный трафик.
2 входа (со стороны ул. Иркутский тракт и ул. Суворова).
Собственник.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 4502171771

Класс здания:

Площадь: 350 м²

Цена: 23 000 000 Р

Цена за м²: 65 714 Р

Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 9/12/2021

Дата обновления объявления: 14/4/2022

Расположение

Томск, Иркутский тракт, 92, Октябрьский, Томск, Томская область

📍 Это предложение 📍 Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tomsk-4502171771>

1/2

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tomsk-4502171771>

tomsk.domclick.ru/card/rent_retail_151743992?

ДОМКЛИК Купить Снять Новостройки Ипотека Услуги Журнал Рентеры


Вкладки Сохранить Поделиться

Сдаётся торговое помещение, 350.9 м²

9 февр. 2022 · 24

246 000 Р/мес. Возможно комиссия

Томск, Иркутский тракт, 92. На карте



350.9 м² Площадь

1 из 10 Этаж

1990 Год постройки

Описание

Сдам торговое помещение на красной линии!
Земля - ул. Иркутский тракт (соседний вход - Красное & Белое) и ул. Суворова.
Большой постоянный пешеходный и автомобильный трафик, парковка прямо перед входом.
Собственность.

[Позвониться](#)

Расположение

Григорий

- Не переводите предложения продавцу до просмотра
- Звоните продавцу. Номер защиты от СМС

+7 (906) 199-01-97

Эксклюзивные варианты квартир

Клубный дом бизнес-класса в центре деловой жизни

[Подробнее](#)

18.04.2022, 12:53

Снять торговое помещение, 350.9 м² по адресу Томск, Иркутский тракт, 92, 1 этаж по цене 246 000 руб. в месяц - До...



Сиренс, недостоверности ИИ в России по количеству объявлений о продаже квартир *

Томск | Партнерам | Скачать приложение | Разместить объявление | Личный кабинет

Домклик | Купить | Снять | Новостройки | Ипотека | Услуги | Журнал | Риелторы

В поиск | Сохранить | Поделиться

Сдаётся торговое помещение, 350.9 м²

246 000 ₽/мес.

9 февр. 2022 24

Возможна комиссия

Томск, Иркутский тракт, 92 [На карте](#)



+В.

350.9 м²

Площадь

1 из 10

Этаж

1990

Год постройки

Описание

Сдам торговые помещения на красной линии!

2 входа - ул. Иркутский тракт (соседний вход - Красное & Белое) и ул. Суворова.

Большой постоянный пешеходный и автомобильный трафик, парковка прямо перед входом.

Собственник.

Пожаловаться

Расположение



https://tomsk.domclick.ru/card/rent_retail_1517439927

1/2

https://tomsk.domclick.ru/card/rent_retail_1517439927

avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-Ofisnoe_irkutskiy_tr_65_str.2,350_mv_2378150719

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Томск Район

Томск Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдать

Торгово-офисное Иркутский тр. 65 стр.2,350 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 15 апреля в 14:31

650 Р
в месяц за м² ~
850 Р в месяц за м², залог 227 500 Р

8 913 821-33-97


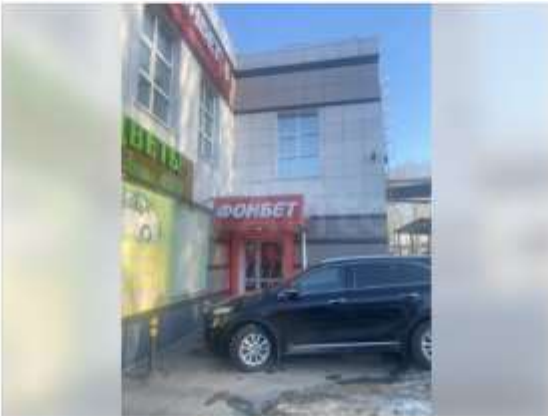
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

УК "ИНВЕСТОР" - комплексное управление недвижимостью
Колл-центр
На Avito с марта 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продажи

Контактное лицо
Никита Юрвич

№ 2378150719 143




О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Отпление: центральное
Общая площадь: 350 м ²	Тип аренды: прямая
Этаж: 2	Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Томская область, Томск, Иркутский тракт, 65с2
р-н Октябрьский

Скрыть карту



avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_jrkutskiy_tr_65_str.2350_m_2378150719

р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



650 Р
в месяц за м²

650 Р в месяц за м², залог 227 500 Р

8 913 821-33-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

УК "ИНВЕСТОР" - хриплевское
управление недвижимостью!
Компания
На Авито с марта 2012
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Никола Юревич

№ 2378150719, 143

Описание

от Собственника. Второй этаж. Отдельная входная группа с первого этажа. Большие окна. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Рядом остановка общественного транспорта. Под магазин, офис, медицинское учреждение, предприятие общественного питания.

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице

Удаленность от дороги: первая линия

Количество парковочных мест: 10

[Показать](#)

Похожие объявления



18.04.2022, 12:54

Торгово-офисное Иркутский тр. 65 стр.2,350 м² в Томске | Аренда коммерческой недвижимости в Томске | Авито

Для бизнеса Магазины Поиск

Вход и регистрация Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки

Поиск по объявлениям

Томск

Район

Найти

Томск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Торгово-офисное Иркутский тр. 65 стр.2,350 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

15 апреля в 14:31



650 Р
в месяц за м² ▾

650 Р в месяц за м², залог 227 500 Р

8 913 821-33-97

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

УК "ИНВЕСТОР" - комплексное
управление недвижимостью
Компания
На Авито с марта 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Никита Юрьевич

№ 2378150719, 143

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 350 м²

Этаж: 2

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Томская область, Томск, Иркутский тракт, 65с2
р-н Октябрьский

Скрыть карту



https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_irkutskiy_tr_65_str_2350_m_2378150719

1/3

https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_irkutskiy_tr_65_str_2350_m_2378150719

avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshenie_na_pervoy_linii_ul_s_lazo_2377975842


коммерческая недвижи... | поиск по ключевым словам | ТОМСК | район

Товары Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдать

Помещение на первой линии, ул. С. Лазо

750 Р
в месяц за м² ~
750 Р в месяц за м², залог 262 500 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 28 марта в 14:25



8 913 860-21-84

Написать сообщение

УК "ИНВЕСТОР" - комплексное управление недвижимостью
Компания
На Авито с марта 2012
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 2377975842 | 153 (+1)


О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 3.2 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 350 м ²	Отопление: центральное
Аренда части: возможна	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 12 мес.

Расположение

Томская область, Томск, ул. Сергея Лазо, 28
р-н Октябрьский

Скрыть карту



avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_pervoy_linii_ul_s_lazo_2377975842

Расположение

Томская область, Томск, ул. Сергея Лазо, 28
р-н Октябрьский

Скрыть карту



750 Р

в месяц за м²

750 Р в месяц за м², залог 262 500 Р

8 913 860-21-84

Написать сообщение

УК "ИНВЕСТОР" - комплексное
управление недвижимостью
Компания
На Avito с марта 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 2377975842 (153 (+1))

Описание

Собственник.

Сдам в аренду помещение на первой линии по адресу ул. Сергея Лазо 28.

350 м2. Возможна аренда части помещения.

Центральный вход с ул. С. Лазо - несколько дополнительных.

Высокие потолки.

В приоритете - перепрофилирование под торговлю.

Сдается серьезным арендаторам (сетевым местным и федеральным компаниям).

Эп. мощности 70 кВт.

Просмотр ПО СОГЛАСОВАНИЮ.

Цена: 750 руб./м2.

О здании

Тип здания: другой

Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная.

Подходит для грузового транспорта

Пожалуйста

18.04.2022, 12:55

Помещение на первой линии, ул. С. Лазо в Томске | Аренда коммерческой недвижимости в Томске | Авито

Для бизнеса Магазины Помощь

Вход и регистрация Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж. Поиск по объявлениям Томск Район Найти

Томск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Помещение на первой линии, ул. С. Лазо

750 Р
в месяц за м² ▾

750 Р в месяц за м², залог 262 500 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

28 марта в 14:26

8 913 860-21-84

Написать сообщение

УК "ИНВЕСТОР" - комплексное
управление недвижимостью
Компания
На Авито с марта 2012
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 2377975842; 153 (+1)



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 350 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 3.2 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 12 мес.

Расположение

Томская область, Томск, ул. Сергея Лазо, 28
р-н Октябрьский

Скрыть карту



https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_pervoy_linii_ul_s_lazo_2377975842

1/3

https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_pervoy_linii_ul_s_lazo_2377975842

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 ФСС

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. 43

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

№ 21210В400F018

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/



Место выдачи Страхового полиса: Новосибирск Дата выдачи «27» июля 2021 г.

ИНН 7710028374, ОГРН 1027700180062, 121552, Москва, ул. Островная, 4, тел.: +7 (495) 727-0004, 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, 107111, №/1309-000