



Оцениваем быстро –ценим каждого!

ОТЧЕТ 442/5-2022

об оценке стоимости объекта недвижимости

Заказчик: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

1. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012.

2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013.

3. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015.

**Наименование
объектов оценки:**

4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014.

5. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016.

6. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37.

Объект оценки №1: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001.

Объект оценки №2: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п002, п003, п004.

**Адрес объектов
оценки:**

Объект оценки №3: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп 2002, 2003, 2004.

Объект оценки №4: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1 пп 1001, 1002, 1004.

Объект оценки №5: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп 3002, 3003, 3004.

Земельный участок: Томская обл., г. Томск, ул. Войкова, 13/1.

Дата оценки: 18 апреля 2022 года

Дата осмотра: 11 апреля 2022 года

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

Исполнитель: ООО ЦО «СКОРИНГ»

НОВОСИБИРСК 2022

Директору управления по работе с проблемными активами юридических лиц Сибирского банка ПАО Сбербанк
Бондареву Алексею Витальевичу

Уважаемый Алексей Витальевич!

В соответствии с договором на проведение оценки имущества и прав (требований) №442-2022 от 07 апреля 2022 года, Исполнитель, ООО ЦО «СКОРИНГ», в лице Оценщика, подписавшего настоящий Отчет, произвел оценку рыночной стоимости объектов оценки:

1. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012.

2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013.

3. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015.

4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014.

5. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016.

6. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37.

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

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

22 387 000 (Двадцать два миллиона триста восемьдесят семь тысяч) рублей с НДС
19 000 000 (Девятнадцать миллионов) рублей без НДС

Ликвидационная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, составляет, округленно до рублей (без НДС):
14 249 500 (Четырнадцать миллионов двести сорок девять тысяч пятьсот) рублей

В том числе по объектам:

Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012	1 758 000	1 465 000	1 099 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013	3 411 000	2 843 000	2 132 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015	4 973 000	4 144 000	3 108 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014	5 296 000	4 413 000	3 310 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016	4 887 000	4 073 000	3 054 000
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37*	2 062 000 (без НДС)	2 062 000	1 546 500

*Итоговая рыночная стоимость объекта оценки №2 приведена без НДС, поскольку в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

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.

E-mail: skorco@mail.ru.

Сайт: www.skorco.ru.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.....	8
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.....	10
1.4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях, специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объектов оценки	11
1.5. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	11
1.6. Заявление о соответствии	12
1.7. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор ..	12
1.8. Применяемые стандарты оценки	12
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 Томской области	22
2.3. Краткая характеристика г. Томска.....	23
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов капитального строительства	24
2.5. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка	24
2.6. Анализ ликвидности объектов оценки.....	25
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	26
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	26
3.2. Анализ социально-экономической обстановки в регионе расположения объектов оценки	27
3.3. Рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	34
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	37
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены объекты оценки	40
3.5.1. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами коммерческой недвижимости Томской области	40
3.6. 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)	44
3.7. Анализ внешних и ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение объем продаж и цены сопоставимых объектов.....	59
3.8. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости по земельному участку	59
3.9. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	64

3.10.	Анализ ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и величину арендных ставок сопоставимых объектов недвижимости	70
3.11.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки	77
4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	78
4.1.	Обоснование выбора и описание процесса оценки в части применения/не применения методов сравнительного подхода	78
4.2.	Обоснование выбора и описание оценки в части применения/не применения методов доходного подхода	79
4.3.	Обоснование выбора и описание оценки в части применения/не применения методов затратного подхода.....	80
5.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	82
5.1.	Расчет стоимости объекта оценки №6 в части применения методов сравнительного подхода	82
5.1.1.	Расчет стоимости земельного участка	82
5.1.2.	Расчет стоимости объектов оценки №№1-5 в части применения методов сравнительного подхода	90
5.2.	Расчет стоимости объектов оценки №№1-5 в части применения методов доходного подхода	108
5.2.1.	Расчет величины арендной ставки	108
5.2.2.	Определение величины недозагрузки площадей.....	127
5.2.3.	Определение эксплуатационных расходов и чистого эксплуатационного дохода	128
5.2.4.	Определение рыночной ставки капитализации	129
5.2.5.	Расчет рыночной стоимости по доходному подходу.....	130
5.3.	Согласование результатов расчетов, полученных в части применения различных подходов	134
6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	136
7.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	140
7.1.	Рыночная и ликвидационная стоимости.....	140
7.2.	Заключение о рыночной и ликвидационной стоимостях объектов оценки.....	140
	Приложение №1. Список использованных источников	141
	Приложение №2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	142
	Приложение №3. Фотоприложение.....	201
	Приложение №4. Информация, представленная в открытых источниках	212
	Приложение №5. Информация, полученная из закрытых источников	243
	Приложение №6. Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе	247

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке:	Отчет № 442/5-2022, дата составления 18 апреля 2022 года
Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки имущества и прав (требований) №442-2022 от 07 апреля 2022 года
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:	<p>1. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012.</p> <p>2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013.</p> <p>3. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015.</p> <p>4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014.</p> <p>5. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016.</p> <p>6. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37.</p>
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность
Правообладатель объектов оценки:	Шукюров Рашид Гусейнгулу Оглы
Балансовая стоимость, руб.:	Объекты оценки №№ 1-6 принадлежат физическому лицу
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов 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 имуществом 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:	с НДС	без НДС
	22 185 937 (Двадцать два миллиона сто восемьдесят пять тысяч девятьсот тридцать семь) рублей	18 488 282 (Восемнадцать миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч двести восемьдесят два) рубля
в том числе объект оценки №1	1 725 555 (Один миллион семьсот двадцать пять тысяч пятьсот пятьдесят пять) рублей	1 437 963 (Один миллион четыреста тридцать семь тысяч девятьсот шестьдесят три) рубля
в том числе объект оценки №2	3 519 699 (Три миллиона пятьсот девятнадцать тысяч шестьсот девяносто девять) рублей	2 933 083 (Два миллиона девятьсот тридцать три тысячи восемьдесят три) рубля
в том числе объект оценки №3	4 876 881 (Четыре миллиона восемьсот семьдесят шесть тысяч восемьсот восемьдесят один) рубль	4 064 068 (Четыре миллиона шестьдесят четыре тысячи шестьдесят восемь) рублей
в том числе объект оценки №4	5 264 158 (Пять миллионов двести шестьдесят четыре тысячи сто пятьдесят восемь) рублей	4 386 798 (Четыре миллиона триста восемьдесят шесть тысяч семьсот девяносто восемь) рублей
в том числе объект оценки №5	4 737 600 (Четыре миллиона семьсот тридцать семь тысяч шестьсот) рублей	3 948 000 (Три миллиона девятьсот сорок восемь тысяч) рублей
в том числе объект оценки №6	2 062 044 (Два миллиона шестьдесят две тысячи сорок четыре) рубля	
доходный подход:	с НДС	без НДС
	22 988 104 (Двадцать два миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч сто четыре) рубля	19 156 752 (Девятнадцать миллионов сто пятьдесят шесть тысяч семьсот пятьдесят два) рубля
в том числе объект оценки №1	1 854 910 (Один миллион восемьсот пятьдесят четыре тысячи девятьсот десять) рублей	1 545 758 (Один миллион пятьсот сорок пять тысяч семьсот пятьдесят восемь) рублей
в том числе объект оценки №2	3 084 490 (Три миллиона восемьдесят четыре тысячи четыреста девяносто) рублей	2 570 408 (Два миллиона пятьсот семьдесят тысяч четыреста восемь) рублей
в том числе объект оценки №3	5 260 470 (Пять миллионов двести шестьдесят тысяч четыреста семьдесят) рублей	4 383 725 (Четыре миллиона триста восемьдесят три тысячи семьсот двадцать пять) рублей
в том числе объект оценки №4	5 392 240 (Пять миллионов триста девяносто две тысячи двести сорок) рублей	4 493 533 (Четыре миллиона четыреста девяносто три тысячи пятьсот тридцать три) рубля
в том числе объект оценки №5	5 333 950 (Пять миллионов триста тридцать три тысячи девятьсот пятьдесят) рублей	4 444 958 (Четыре миллиона четыреста сорок четыре тысячи девятьсот пятьдесят восемь) рублей
в том числе объект оценки №6	2 062 044 (Два миллиона шестьдесят две тысячи сорок четыре) рубля *стоимость рассчитана сравнительным подходом	
затратный подход:	Не применялся	

Итоговая величина стоимости:	с НДС	без НДС
	22 387 000 (Двадцать два миллиона триста восемьдесят семь тысяч рублей)	19 000 000 (Девятнадцать миллионов) рублей
в том числе объект оценки №1	с НДС	без НДС
	1 758 000 (Один миллион семьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей	1 465 000 (Один миллион четыреста шестьдесят пять тысяч) рублей
в том числе объект оценки №2	с НДС	без НДС
	3 411 000 (Три миллиона четыреста одиннадцать тысяч) рублей	2 843 000 (Два миллиона восемьсот сорок три тысячи) рублей
в том числе объект оценки №3	с НДС	без НДС
	4 973 000 (Четыре миллиона девятьсот семьдесят три тысячи) рублей	4 144 000 (Четыре миллиона сто сорок четыре тысячи) рублей
в том числе объект оценки №4	с НДС	без НДС
	5 296 000 (Пять миллионов двести девяносто шесть тысяч) рублей	4 413 000 (Четыре миллиона четыреста тринадцать тысяч) рублей
в том числе объект оценки №5	с НДС	без НДС
	4 887 000 (Четыре миллиона восемьсот восемьдесят семь тысяч) рублей	4 073 000 (Четыре миллиона семьдесят три тысячи) рублей
в том числе объект оценки №6	2 062 044 (Два миллиона шестьдесят две тысячи сорок четыре) рубля	

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

Таблица 2. Задание на оценку

Тип объекта:	Недвижимое имущество
Объекты оценки:	<p>1. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012.</p> <p>2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013.</p> <p>3. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015.</p> <p>4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014.</p> <p>5. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016.</p> <p>6. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37.</p>
Местоположение объектов оценки:	<p>Объект оценки №1: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул.Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001.</p> <p>Объект оценки №2: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул.Войкова, д. 13/1, пп п002, п003, п004.</p> <p>Объект оценки №3: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул.Войкова, д. 13/1, пп 2002, 2003, 2004.</p> <p>Объект оценки №4: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул.Войкова, д. 13/1 пп 1001, 1002, 1004.</p> <p>Объект оценки №5: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул.Войкова, д. 13/1, пп 3002, 3003, 3004.</p> <p>Земельный участок: Томская обл., г. Томск, ул. Войкова, 13/1.</p>
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:	<p>1. Встроенные торговые помещения</p> <p>2. Земельный участок общей площадью 244 кв.м.</p>

Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	<p>1. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012.</p> <p>2. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013.</p> <p>3. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015.</p> <p>4. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014.</p> <p>5. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016.</p> <p>6. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37.</p>
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. Передаваемый Заказчику Отчет, так же, как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</p> <p>В соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя настоящий отчет лишь как консультационную услугу.</p> <p>Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на объекты оценки. 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, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 52/2, офис 204
Почтовый адрес оценщика:	630091, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 52/2, офис 204
Контактный телефон:	+7(383) 239-14-09
Адрес электронной почты:	skorco@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр членов РОО 09.12.2011 г. Регистрационный номер № 007738. Свидетельство № 0002183. Выдано 22.07.2020 г.
Адрес местоположения СРО:	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Сибирской Академии Государственной Службы (РАНХиГС), по специальности «Финансы и кредит», специализации «Финансовый менеджмент», диплом №ВСГ 5352698 от 30.06.2010 г., регистрационный номер 112/2-Э от 30.06.2010 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 019386-1 от 17.05.2021 г., выданный на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 17.05.2021 г. № 199; срок действия до 17.05.2024 г.
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 (Одиннадцать) лет
Реквизиты трудового договора:	Трудовой договор от 05.05.2014 г. № 1
Степень привлечения к подготовке отчета:	Анализ рынка, подбор аналогов, проведение расчетов
Сведения о независимости оценщика	Настоящим, оценщик Зыкова Елена Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательных прав вне договора и не является участником (членом) юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки в настоящем отчете об оценке.

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 мая 2010 года
Юридический адрес:	630091, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 52/2, офис 204
Информация о страховании дополнительной от-	Страховой полис САО «ВСК» № 22210В400U009, выдан 31.03.2022 г.

ветственности:	Срок действия с 04.04.2022 г. по 03.04.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Директор:	Зыкова Елена Сергеевна

1.4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях, специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объектов оценки

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах	п.8 (д) ФСО-1	Ложкина Мария Сергеевна
Квалификация	ст.11 №ФЗ-135	Помощник Оценщика
Степень участия в проведении оценки объектов оценки	ст. 11 №ФЗ -135	Проведение осмотра и фотографирование объектов оценки
Обоснование необходимости привлечения:	ст. 11 №ФЗ -135	Невозможность проведения осмотра Оценщиком самостоятельно по причине нахождения объектов оценки в другом регионе

1.5. Принятые при проведении оценки объектов 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 оцениваемых объектов, техническую и технологическую экспертизу оцениваемых объектов, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

• От оценщика не требовалось, и он не проверял описание правового состояния объектов 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 объектах, для которых 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 факторов, 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 объектов оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

• Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объектам 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 рублей 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.

• 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.

• 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.

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

• Итоговая рыночная стоимость объекта оценки №2 приведена без НДС, поскольку в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

• 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 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 объектах оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

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

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

1.8. Применяемые стандарты оценки

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов 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).

Ввиду того, что объектами оценки не является имущество, при оценке которого потребовались бы дополнительные стандарты, данная оценка проведена с применением вышеуказанных стандартов оценки.

При упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание сопровождается ссылкой на соответствующий федеральный стандарт оценки.

Согласно ст. 22 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ: «Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков».

Согласно ст. 22.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ:

«Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

-разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности,

-разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков...».

В настоящем Отчете, целью и задачами которого является определение рыночной стоимости объектов оценки, Оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объектов 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.

1.9. 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
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

Последовательность и наименование вида работ	Содержание работ
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 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012.

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013.

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015.

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014.

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016.

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37.

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-001/2022-49379247.
2. Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379477.
3. Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379750.
4. Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379730.
5. Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379777.
6. Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379783.
7. Документы-основания.
8. Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
9. Акты о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 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>).

Оценщиком были использованы онлайн-сервис «Публичная кадастровая карта» (<https://pk5.rosreestr.ru/>), содержащий актуальные данные об основных характеристиках объектов оценки, а также данные Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>).

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 объектов оценки:	Официальный сайт Томскстата: https://tmsk.gks.ru/
Данные о ценах сделок и предложений с объектами из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены объекты оценки:	Интернет-ресурсы: https://new-retail.ru/ , https://tomsk.restate.ru/ .
Данные о количественных и качественных характеристиках аналогов сравнения:	Интернет-порталы: https://tomsk.cian.ru/ ; https://tomsk.domclick.ru/ ; https://www.tomsk.ru09.ru/ ; https://www.avito.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, https://inform-ocenka.ru/ ; - Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки

	<p>на торг. Коэффициенты капитализации / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, https://inform-ocenka.ru/;</p> <p>- Справочник оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2021, https://inform-ocenka.ru/;</p> <p>- Справочник оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под редакцией Л.А. Лейфера, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2021, https://inform-ocenka.ru/;</p> <p>- Аналитика некоммерческой организации «СтатРиелт» 01.04.2022 года https://statrielt.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		Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
2	Этажность:	3		Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
3	Общая площадь здания, кв. м:	633,90		Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
4	Год капитального ремонта	Нет данных		Информация отсутствует
5	Нормативный возраст здания лет:	125		Информация сайта "https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan"
Описание конструктивных элементов и их технического состояния				
	Конструктивный элемент	Материал	Состояние*	Ссылка на источник информации
6	Фундаменты:	Железобетонный	Обычное	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
7	Наружные и внутренние капитальные стены:	Кирпичные	Обычное	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
8	Перекрытия:	Железобетонные монолитные	Обычное	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
9	Кровля:	Четырёхскатная, профлист	Обычное	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
10	Внешняя отделка:	Сайдинг	Обычное	Внешний визуальный осмотр
Инженерное оборудование и его техническое состояние				
11	Водопровод:	От городской центральной сети	Исправно	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
12	Электроснабжение:	От городской электросети	Исправно	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
13	Канализация:	В городскую канализационную сеть	Исправно	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
14	Горячее водоснабжение	От городской центральной сети	Исправно	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
15	Отопление:	От городской центральной сети	Исправно	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
16	Газ	Нет	-	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
17	Лифт	Нет	-	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
18	Телефон	-	-	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.

19	Вентиляция	Естественная, принудительная	Исправно	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
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 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012.		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. №КУВИ-001/2022-49379247
2	Местоположение:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001.		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379247
3	Вид права:	Собственность		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379247
4	Обременения, связанные с объектом оценки:	Ипотека		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379247
5	Субъект права:	Шукюров Рашид Гусейнгулу Оглы		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379247
6	Функциональное назначение:	Нежилое встроенное помещение торгового назначения		Внешний визуальный осмотр
7	Кадастровый (или условный) номер:	70:21:0100056:2012		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379247
8	Общая площадь, кв. м:	73,9		Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
9	Количество помещений, входящих в состав объекта, их назначение:	В состав объекта оценки входит 5 помещений. 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, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3		Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
11	Отделка помещений:	Стены: кафельная плитка, штукатурка; потолок: потолочная плитка "типа армстронг", побелка; пол: плитка кафельная.		Внешний визуальный осмотр
12	Качество отделки	Простая внутренняя отделка		Внешний визуальный осмотр
13	Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект предназначен под помещение вспомогательного назначения в торговом здании		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-001/2022-49379247
Количественные и качественные характеристики объекта оценки №2				
1	Наименование:	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013.		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. №КУВИ-001/2022-49379477.
2	Местоположение:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п002, п003, п004.		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. №КУВИ-001/2022-49379477.
3	Вид права:	Собственность		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379477.
4	Обременения, связанные с объектом оценки:	Ипотека		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379477.
5	Субъект права:	Шукюров Рашид Гусейнгулу Оглы		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. №КУВИ-001/2022-49379477.
6	Функциональное назначение:	Нежилое встроенное помещение торгового назначения		Внешний визуальный осмотр
7	Кадастровый (или условный) номер:	70:21:0100056:2013		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379477.

8	Общая площадь, кв. м:	136,9	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 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	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
11	Отделка помещений:	Стены: штукатурка; потолок: побелка; пол: плитка кафельная.	Внешний визуальный осмотр
12	Качество отделки	Требуется косметический ремонт	Внешний визуальный осмотр
13	Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект предназначен под помещение вспомогательного назначения в торговом здании	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-001/2022-49379477.
Количественные и качественные характеристики объекта оценки			
№3			
1	Наименование:	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015.	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. №КУВИ-001/2022-49379750.
2	Местоположение:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп 2002, 2003, 2004.	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379750.
3	Вид права:	Собственность	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379750.
4	Обременения, связанные с объектом оценки:	Ипотека	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379750.
5	Субъект права:	Шукюров Рашид Гусейнгулу Оглы	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379750.
6	Функциональное назначение:	Нежилое встроенное помещение торгового назначения	Внешний визуальный осмотр
7	Кадастровый (или условный) номер:	70:21:0100056:2015	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379750.
8	Общая площадь, кв. м:	140,1	Внешний визуальный осмотр
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 №2	Внешний визуальный осмотр
11	Отделка помещений:	Стены: штукатурка; потолок: потолочная плитка "типа армстронг"; пол: плитка кафельная.	Внешний визуальный осмотр
12	Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Внешний визуальный осмотр
13	Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект предназначен под помещение торгового назначения	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-001/2022-49379750.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки №4			
1	Наименование:	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014.	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. №КУВИ-001/2022-49379730.
2	Местоположение:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1 пп 1001, 1002, 1004.	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379730.
3	Вид права:	Собственность	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379730.
4	Обременения, связанные с объектом оценки:	Ипотека	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379730.
5	Субъект права:	Шукюров Рашид Гусейнгулу Оглы	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379730.
6	Функциональное назначение:	Нежилое встроенное помещение торгового назначения	Внешний визуальный осмотр
7	Кадастровый (или условный) номер:	70:21:0100056:2014	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379730.
8	Общая площадь, кв. м:	140,4	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 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	Технический паспорт здания (строения). Составлен по состоянию на 26.03.2012 г.
11	Отделка помещений:	Стены: штукатурка; потолок: потолочная плитка "типа армстронг"; пол: плитка кафельная.	Внешний визуальный осмотр
12	Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Внешний визуальный осмотр
13	Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект предназначен под помещение торгового назначения	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 – рек визиты юридического лица и балансовая стоимость объекта:	Объект оценки принадлежит физическому лицу	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. №КУВИ-001/2022-49379730.
Количественные и качественные характеристики объекта оценки №5			
1	Наименование:	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016.	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. №КУВИ-001/2022-49379777.
2	Местоположение:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп 3002, 3003, 3004.	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379777.
3	Вид права:	Собственность	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379777.
4	Обременения, связанные с объектом оценки:	Ипотека	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379777.
5	Субъект права:	Шукюров Рашид Гусейнгулу Оглы	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379777.
6	Функциональное назначение:	Нежилое встроенное помещение торгового назначения	Внешний визуальный осмотр
7	Кадастровый (или условный) номер:	70:21:0100056:2016	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379777.
8	Общая площадь, кв. м:	142,6	Внешний визуальный осмотр
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 №3	Внешний визуальный осмотр

11	Отделка помещений:	Стены: штукатурка; потолок: потолочная плитка "типа армстронг"; пол: плитка кафельная.	Внешний визуальный осмотр
12	Качество отделки	Простая внутренняя отделка	Внешний визуальный осмотр
13	Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект предназначен под помещение торгового назначения	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-001/2022-49379777.
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37.			
1	Площадь земельного участка, кв. м.:	244	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379783.
2	Разрешенное использование:	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. №КУВИ-001/2022-49379783.
3	Фактическое использование:	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379783.
4	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379783.
5	Форма участка:	Многоугольная	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. №КУВИ-001/2022-49379783.
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
8	Рельеф участка:	Относительно ровный	Внешний визуальный осмотр
9	Кадастровая стоимость, руб.:	2 420 299,44	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379783.
10	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.:	9919,26	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-001/2022-49379783.

Таблица 8. Описание местоположения объектов оценки

№ п/п	Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)	Ссылка на источник информации
1	2	3	4

1	Адрес:	<p>Объект оценки №1: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001. Объект оценки №2: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п002, п003, п004. Объект оценки №3: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп 2002, 2003, 2004. Объект оценки №4: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1 пп 1001, 1002, 1004. Объект оценки №5: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп 3002, 3003, 3004. Земельный участок: Томская обл., г. Томск, ул. Войкова, 13/1.</p>	Информация Интернет-ресурса «2ГИС»
2	Местоположение:	Объекты оценки находятся в районе, приближенном к центральному району города	
3	Транспортная доступность:	Подъезд к объектам оценки обеспечивается дорогами с твердым покрытием. До 500 м от объектов оценки расположена остановка общественного транспорта	

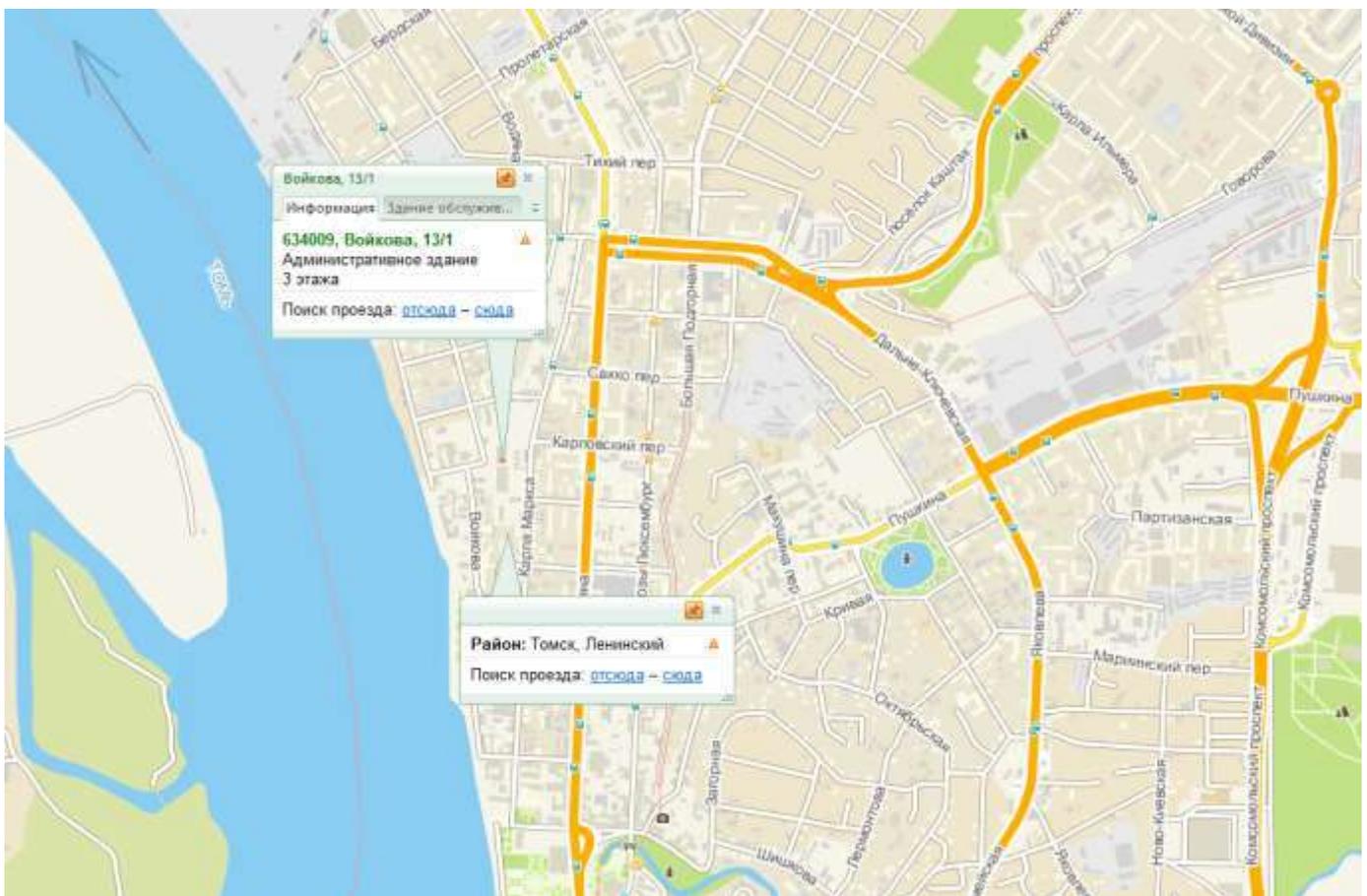


Рисунок 1. Местоположение объектов оценки в рамках города Томск¹

¹Городской информационный справочник "2ГИС"

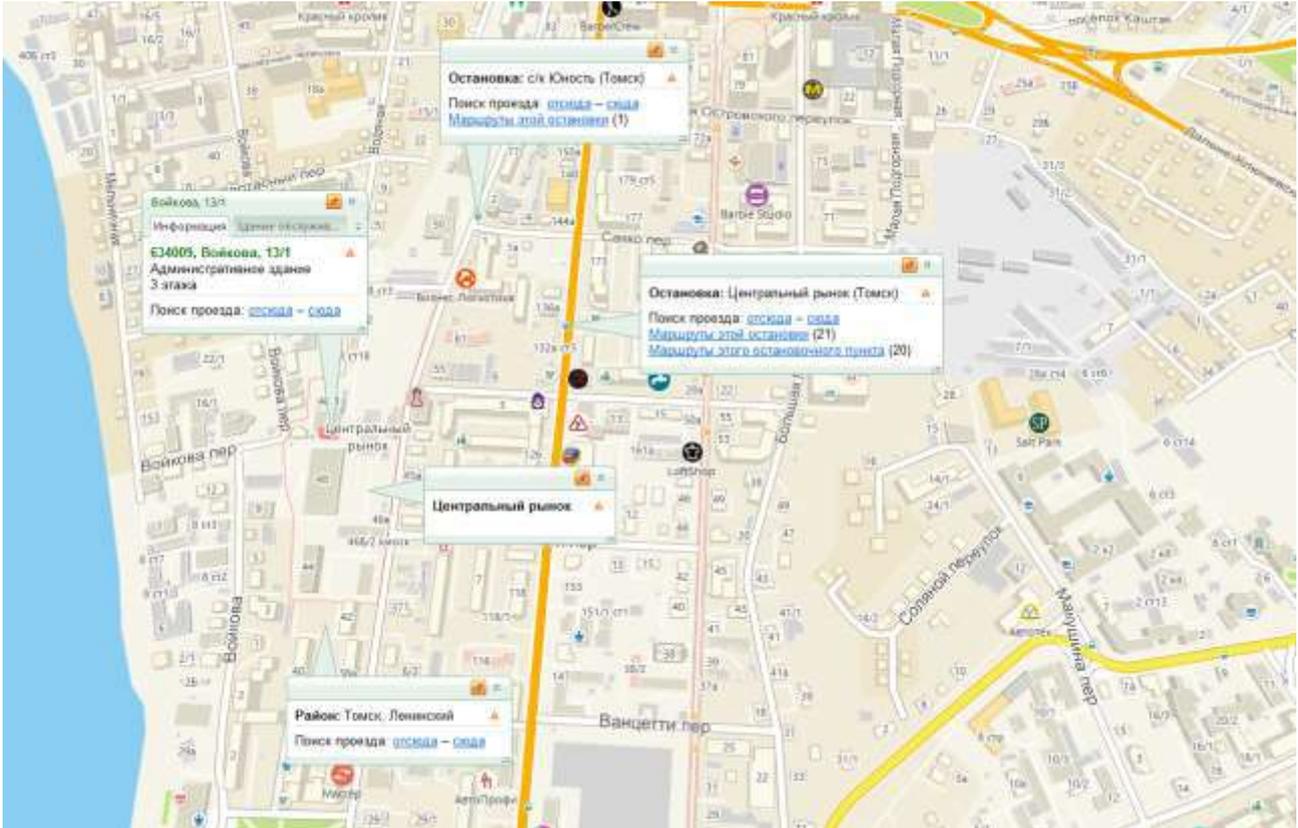


Рисунок 2. Местоположение объектов оценки в границах микрорайона

2.2. Краткая характеристика Томской области²

Томская область образована 13 августа 1944 года. Расположена в юго-восточной части Западной Сибири. Граничит с Тюменской, Новосибирской, Омской, Кемеровской областями, Ханты-Мансийским автономным округом и Красноярским краем. Площадь 314,4 тыс. кв. километров. Входит в состав Сибирского федерального округа.

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

В области проживает 120 национальностей и народностей, в том числе представители 22 народностей Севера. Русские составляют 88,1%, татары – 1,6%, украинцы – 1,1%, немцы – 0,8%, чуваша – 0,4%, узбеки – 0,4%, азербайджанцы – 0,4%, белорусы – 0,3%, и др.

Административный центр – город Томск – основан в 1604 году. Численность постоянного населения 574 тыс. человек.

По территории области протекают 572 реки, из них восемь – судоходных: Обь, Томь, Чулым, Кеть, Тым, Васюган, Парабель, Чая.

Климат умеренно-континентальный. Средняя температура июля +18°С, января –19,2°С. Часовой пояс: Москва +4 часа, GMT +7 часов. Расстояние до Москвы: 3500 километров (4 часа самолетом; 2,5 суток поездом).

Герб Томской области был утвержден в июле 1878 года. На нем изображен серебряный конь на зеленом щите, увенчанном императорской короной и обвитом дубовыми листьями, соединенными лентой.

Административное деление

Томская область делится на 4 городских округа, 16 муниципальных районов, 3 городских и 112 сельских поселений, 577 населённых пунктов. В области 6 городов: Томск, Северск, Асино, Колпашево, Стрежевой и Кедровый. Соотношение городского и сельского населения – 72,5 % и 27,5%, соответственно.

Самый густонаселённый – Томский район, плотность населения в нём составляет 6,2 чел/км², самый малонаселённый – Каргасокский, 0,3 чел/км². Он же занимает самую большую площадь: 86,9 тыс. кв. км., или 27,4% территории Томской области.

Экономика северных районов Томской области основывается преимущественно на добыче нефти и газа. Население южных районов занято сельским хозяйством, заготовкой и переработкой древесины.

История Томской области

Томск был основан как военная крепость в 1604 году по указу царя Бориса Годунова и был одним из форпостов освоения Сибири. В 1804 году Томск стал центром Томской губернии, которая включала в себя нынешние территории Алтайского края, Новосибирской, Кемеровской, Восточно-Казахстанской, Томской областей и часть Красноярского края.

²Электронный ресурс: <https://70.mchs.gov.ru/glavnoe-upravlenie/harakteristika-tomskoy-oblasti#:~:text=%D0%A2%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B0%2013%20%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82%D0%B0,%D0%9F%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D1%8C%20314%2C4%20%D1%82%D1%8B%D1%81.> Дата обращения: 18.04.2022 г.

В XIX веке рост золотопромышленности, выплавки металла, пушного промысла сконцентрировали в Томске крупный капитал, вызвав оживление торговли. Через Томск проходили важные транспортные пути – Московский и Иркутский тракты. К 1914 году Томск входил в число 20 самых крупных городов страны.

В 1888 году в Томске был открыт первый за Уралом университет, в 1900-м – технологический институт, в 1901-м – первое в Сибири коммерческое училище, в 1902-м – учительский институт, в 1910-м – Высшие женские курсы. Томск становится интеллектуальной столицей Сибири.

В 30-х годах XX века Томск утратил административное значение и только в августе 1944 года вновь стал областным центром. В годы Великой Отечественной войны город принял десятки эвакуированных заводов, учебных, научных и культурных учреждений. Многие предприятия Томска впоследствии входили в структуру ВПК. На его обслуживание была ориентирована и наука, в том числе открытый в 1970-х годах Томский научный центр АН СССР.

В 50-х годах в Томской области был создан первый в СССР ядерный центр мирового уровня – Сибирский химический комбинат. В 60-70-е годы на территории области началась добыча нефти, был построен гигант нефтехимии – Томский нефтехимический комбинат.

Сегодня Томская область является одним из ведущих в стране центров инновационного развития. В Томске был открыт первый в СССР технопарк, первый в России межвузовский бизнес-инкубатор. В 2006 году начала работу особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Томск».

Научно-образовательный комплекс

Вузовский комплекс Томской области один из старейших в России. Он начал свое формирование в конце XIX века с учреждением в 1878 указом императора Александра II Императорского Сибирского университета в г. Томске (ныне – Национальный исследовательский Томский государственный университет – ТГУ) – первого университета за Уралом. В 1888 году произошло его открытие и первый набор студентов на медицинский факультет.

В 1896 году основан Томский технологический институт. 1900 – год его открытия, как института практических инженеров (ныне – Национальный исследовательский Томский политехнический университет - ТПУ).

1902 – год основания Томского учительского института, учрежденного «...по высочайшему повелению Государя Императора Николая II...». В настоящее время его преемником является Томский государственный педагогический университет (ТГПУ).

В 1930 года СНК РСФСР своим постановлением принял решение об открытии Томского медицинского института (ныне – Сибирский государственный медицинский университет – СибГМУ).

В 1952 году на базе Томского Политехникума Министерства заготовок СССР решением правительства создаётся Томский институт по подготовке инженеров по строительству элеваторов (ныне – Томский государственный архитектурно-строительный университет – ТГАСУ).

В 1962 году организован Институт радиоэлектроники и электронной техники (ныне – Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники – ТУСУР).

Природа

Большую часть территории занимают леса, болота, реки и озера. Вся речная система принадлежит бассейну Оби, которая пересекает область с юго-востока на северо-запад, деля ее на две почти равные части.

Леса покрывают около 60 % территории. Тайга образована в основном хвойными породами – сосной, сибирским кедром, елью и пихтой; из лиственных доминируют береза и осина. Обильно произрастают брусника, малина, голубика, черника, клюква.

Фауна представлена 326 видами птиц, 62 видами млекопитающих, 6 видами амфибий, 4 видами рептилий.

На территории области обитают 28 видов промысловых диких животных (лоси, олени, косули, бурые медведи, рыси, россомахи, соболя, лисы, белки, волки) и 38 промысловых видов птиц.

В реках и озерах водятся 33 вида рыб, из которых 14 имеют промысловое значение (в том числе нельма, муксун, стерлядь, пелядь).

В области создано 17 природных заказников (один из них – федерального значения), имеется 121 памятник природы.

Символика

Большой герб Томской области представляет собой французский щит с отношением сторон 9:8, с зеленым полем, в щите скачущий в правую сторону серебряный конь с червлеными (красными) глазами и языком. Щит увенчан большой императорской короной и окружен золотыми дубовыми ветвями, перевитыми лентой, имеющей цвета флага Томской области.

Малый герб Томской области представляет собой французский щит с зеленым полем, в щите скачущий в правую сторону серебряный конь с червлеными (красными) глазами и языком. Щит увенчан большой императорской короной. Допускается изображение малого герба без большой императорской короны.

Флаг Томской области представляет собой прямоугольное полотнище белого цвета с отношением ширины флага к его длине – 2:3. В центре полотнища помещается изображение герба Томской области размером 1/3 от его площади (приложение 3). Обратная сторона флага зеркально повторяет его лицевую сторону.

2.3. Краткая характеристика г. Томска³

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, торговле-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".

³ Электронный ресурс: <<https://www.tradm.ru/o-rayone/administrativno-territorialnaya-kharakteristika/detail.php?ID=441>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

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.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов капитального строительства

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

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

Физические возможные варианты использования

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

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

Законодательно разрешенное использование

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

Экономически целесообразные варианты использования

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

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

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

Варианты использования, приносящие прибыль

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

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

Вывод: Учитывая физические, законодательно разрешенные, экономически целесообразные и наиболее прибыльные варианты использования объектов недвижимости, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки №1-5 является использование в качестве нежилых помещений (магазин).

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

2.5. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

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

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

Физические возможные варианты использования

Рельеф участков относительно ровный. Физические характеристики участков не накладывают ограничений на возможные варианты их застройки. Объекты недвижимости по своему функциональному назначению являются земельными участками с 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. Земельные участки относятся 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 объектов является использование по назначению.

Варианты использования, приносящие прибыль

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

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

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

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

2.6. 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 потребуются 2-3 месяца, то на поиски покупателя и продажу комплекса может потребоваться от 6 месяцев и более. В этом случае говорят, что ликвидность помещения выше, чем производственного комплекса.

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

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

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

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

Факторы, влияющие на ликвидность:

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

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

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

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

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

Таблица 7. Градация ликвидности в зависимости от срока экспозиции⁴

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

Итоги проведенного анализа ликвидности объекта оценки

⁴Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мьшанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – С. 271.

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

В 3 разделе отчета, в соответствии с требованием п. 10 ФСО №7, оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения их стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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 года⁵

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%;
- 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%).

⁵Электронный ресурс: «<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.

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 улучшение 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 8. 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 9. Основные экономические и социальные показатели

	Февраль 2022 г.	В % к		Январь- февраль 2022 г. в % к январю- февралю 2021 г.	Справочно		
		февралю 2021 г.	январю 2022 г.		февраль 2021 г. в % к		январь- февраль 2021 г. в % к январю- февралю 2020 г.
					февралю 2020 г.	январю 2021 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

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

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

Таблица 10. Основные экономические и социальные показатели по Томской области⁶

⁶Электронный ресурс: «<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.

	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 тек-стильных изделий	1.6	2.6	156.7	91.1	104.8	98.8	99.4
производство одежды	4.9	8.6	36.0	170.7	84.3	88.8	108.5
производство кожи и изделий из кожи	44.9	91.1	125.1	130.7	96.3	93.9	93.5
	Фактически		Январь- февраль 2022 в % к январю-февралю 2021 (в действующих ценах)	Индекс промышленного производства ¹⁾			Справочно январь - февраль 2021 в % к январю - февралю 2020
	февраль	январь - февраль		февраль 2022 в % к		январь - февраль 2022 в % к январю-февралю 2021	
				январю 2022	февралю 2021		
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	2179.3	4343.8	135.5	115.7	116.6	103.1	122.1
производство бумаги 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 рези-новых и пласт-массовых изделий	730.6	1453.6	115.3	103.0	119.0	110.8	141.1
производство прочей неметаллической минеральной продук-							

ции	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
	<i>Фактически</i>		<i>Январь- февраль 2022 в % к январю-февралю 2021(в действующих ценах)</i>	<i>Индекс промышленного производства¹⁾</i>		<i>Справочно январь - февраль 2021 в % к январю - февралю 2020</i>	
	<i>февраль</i>	<i>январь -февраль</i>		<i>февраль 2022 в % к</i>			
				<i>январю 2022</i>	<i>февралю 2021</i>		<i>январь - февраль 2022 в % к январю-февралю 2021</i>
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	757.3	1263.5	169.1	152.2	174.6	165.1	87.9
производство электрического оборудования	2657.5	4633.5	123.9	148.1	111.9	111.1	92.4
производство машины оборудования, не включенных в другие группировки	420.4	774.5	163.9	127.9	114.4	140.2	106.9
производство прочих транспортных средств и оборудования	57.7	115.4	в 5.3 р.	100.0	79.2	97.6	38.7
производство мебели	98.8	202.0	120.0	116.0	97.9	101.6	129.1
производство прочих готовых изделий	50.7	91.4	166.8	124.2	91.6	105.1	97.6
ремонт и монтаж машин и оборудования	... 2)	... 2)	147.8	104.9	121.2	123.1	96.2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4494.6	9213.2	99.5	90.3	96.6	93.9	111.5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	751.2	1507.7	126.5	99.1	117.4	122.4	88.3
		<i>Февраль 2022</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь -февраль 2022</i>	<i>В % к январю- февралю 2021</i>	<i>Справочно январь - февраль 2021 в % к январю - февралю 2020</i>
			<i>январю 2022</i>	<i>февралю 2021</i>			
Производство основных продуктов сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий; по расчетным данным):							
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн		12.5	97.7	105.0	25.2	103.7	107.5
молоко, тыс. тонн		10.2	99.0	98.1	20.4	97.6	100.5
яйца, млн. штук		10.3	94.5	124.1	21.2	114.6	108.8
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млн. рублей		3255.6	148.3	83.0	5445.8	84.8	81.1
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади		36517	в 3.2 р.	183.4	48617	152.9	138.6
в том числе:							
индивидуальное жилищное строительство		36517	в 3.2 р.	183.4	48617	152.9	145.5
Оборот розничной торговли, млн.							

рублей	18085.0	100.7	117.4	35895.3	116.5	95.6
в том числе:						
пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия	8926.2	102.5	119.1	17552.0	117.8	95.0
непродовольственные товары	9158.8	98.9	115.7	18343.3	115.4	96.2
Оборот общественного питания, млн. рублей	571.3	98.2	110.5	1151.6	112.2	62.4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	5008.3	103.1	104.5	9866.1	109.2	89.0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	33670.3	104.1	127.5	65848.4	128.0	105.1
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда по учитываемому кругу предприятий на конец месяца, тыс. рублей	4033	113.0	x	x	x	x
в том числе:						
просроченная задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней	-	-	x	x	x	x
Численность работников, перед которыми имеется задолженность по заработной плате на конец месяца, человек	83	86.5	x	x	x	x
	<i>Февраль 2022</i>	<i>В % к январю 2022</i>		<i>Январь - февраль 2022</i>	<i>В % к январю - февралю 2021</i>	<i>Справочно январь - февраль 2021 в % к январю - февралю 2020</i>
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	5418.73	101.5	120.5	x	103.7 ¹⁾	x
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для проведения межрегиональных сопоставлений, рублей	18183.55	100.7	109.3	x	101.7 ¹⁾	x
Индекс потребительских цен	x	100.8	108.6	102.0 ¹⁾	108.5	104.2
в том числе:						
продовольственные товары (включая алкогольные напитки)	x	100.9	111.9	102.7 ¹⁾	111.8	104.6
непродовольственные товары	x	100.8	108.1	101.7 ¹⁾	107.9	104.8
услуги	x	100.5	104.9	101.6 ¹⁾	104.8	103.0
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾	x	124.6	139.2	117.2 ¹⁾	128.2	110.6
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	x	100.5	115.8	101.9 ¹⁾	116.4	105.0
Индекс тарифов на грузовые перевозки	x	100.0	57.8	84.3 ¹⁾	57.8	90.6
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	x	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	x	x	x
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца) ³⁾ , человек	6177	97.1	23.8	x	x	x
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец месяца)						

ца) ³⁾ , процентов	1.15	x	x	x	x	x
-------------------------------	------	---	---	---	---	---

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

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

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

Таблица 12. Динамика общего объема заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек; на конец месяца)⁸

	Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млн. рублей	Обеспеченность строительных организаций договорами и прочими заказами (контрактами), месяцев
2021		
Январь	2199.0	3.6
Февраль	2117.0	2.2
Март	2061.5	2.3

⁷Электронный ресурс: «<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.

⁸ Электронный ресурс: «<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.

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».

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

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

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

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

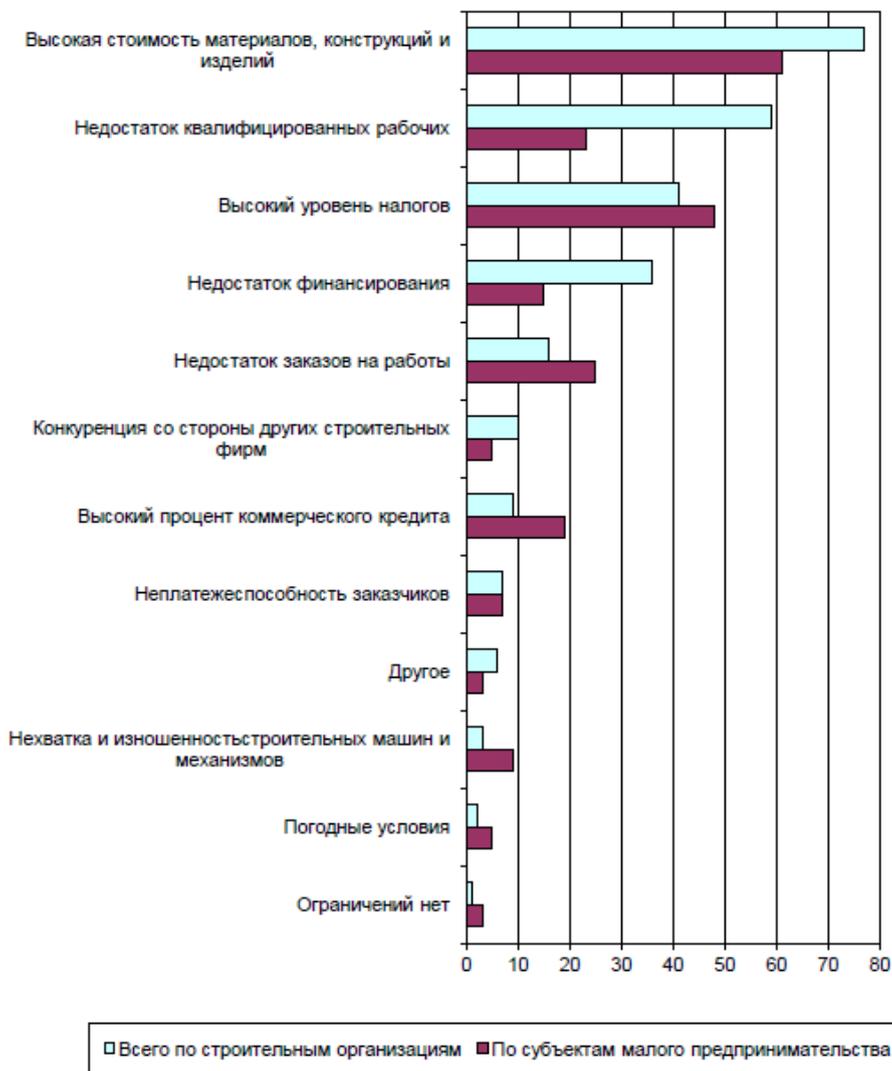
Среди факторов, ограничивающих производственную деятельность по субъектам малого предпринимательства преобладают: «высокая стоимость материалов, конструкций и изделий» (61%), «высокий уровень налогов» (48%), «недостаток заказов на работы» (25%), «недостаток квалифицированных рабочих» (23%), «высокий процент коммерческого кредита» (19%), «недостаток финансирования» (15%), «нехватка и изношенность строительных машин и механизмов» (9%), «неплатежеспособность заказчиков» (7%), «конкуренция со стороны других строительных фирм» и «погодные условия» (5%).

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

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

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

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



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

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

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

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

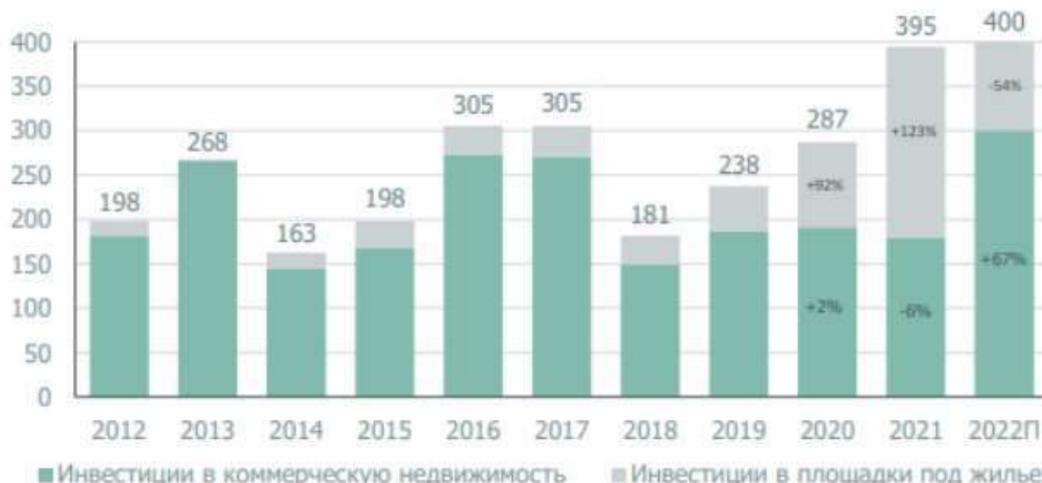
Направление деятельности строительных организаций в I квартале распределилось следующим образом:

	в процентах к итогу	
	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. Рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁹

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.

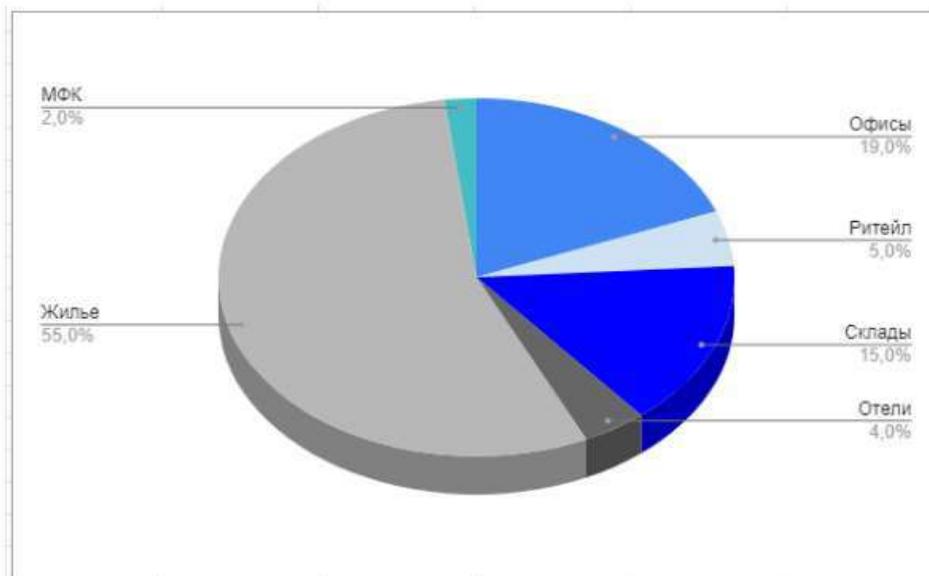
Прошлый год оказался удачным для складской недвижимости. В неё инвестировали на 24% больше, чем год назад. А провальным 2021 год стал для торговой недвижимости. Ещё в 2019 году на неё приходилось 30% всех инвестиций, в ушедшем — только 5%. Инвесторы предпочитали вкладывать деньги в готовые объекты (70% 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:

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.

⁹Электронный ресурс: 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.



Распределение объёма инвестиций по категориям недвижимости. Источник: CBRE.

Складская недвижимость

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

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

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

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

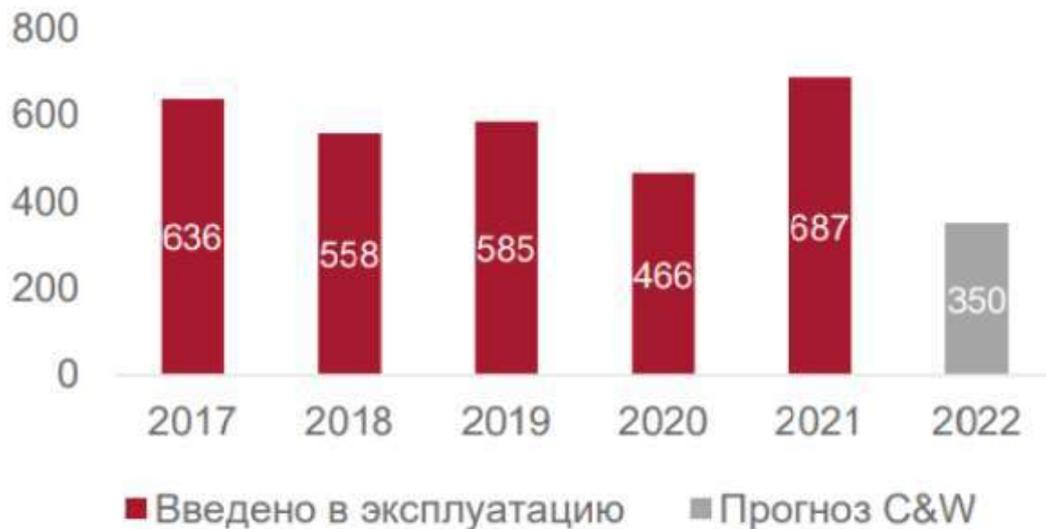
Основные драйверы роста — ритейл и онлайн-ритейл (более 50% от объёма сделок). Онлайн-торговля расширилась, оффлайн-магазины организовывали собственные службы доставки. В 2022 году спрос может расти, в основном за счёт продуктового ритейла и e-commerce.



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

Новой тенденцией прошедшего года стало строительство типа «built-to-suit» (bts), то есть под потребности конкретного клиента. Например, в Московском регионе таких объектов было 97%. Среди крупнейших — 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.

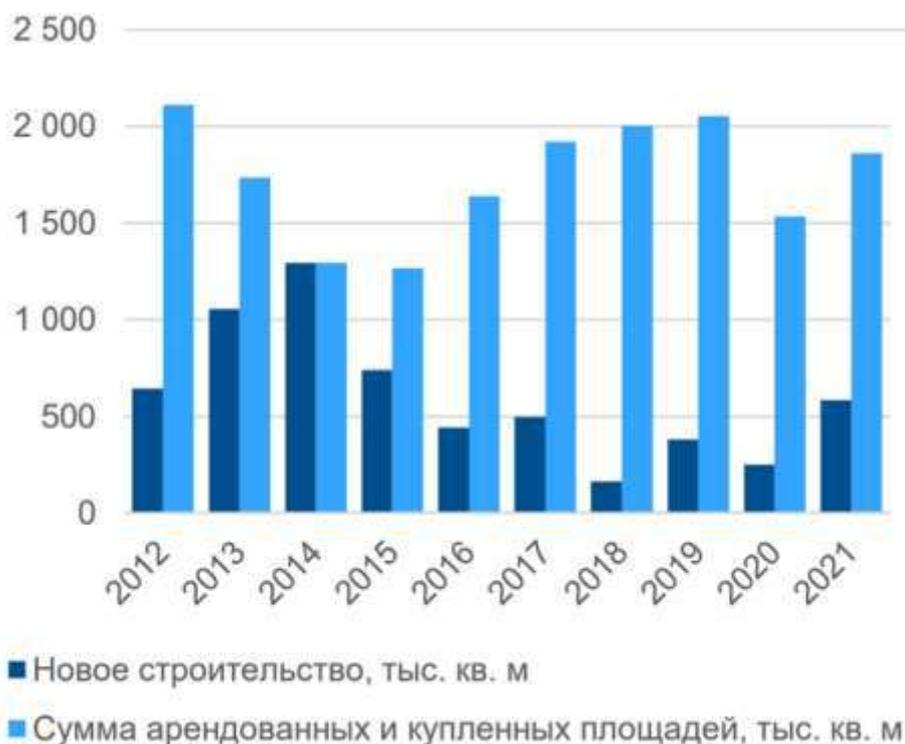
Часть торговых центров, построенных ещё в 2000-х годах, в ближайшее время реконструируют. Их концепция не соответствует современным тенденциям развития городов. Например, запланировали адаптацию под потребителя ТРК «Европолис Ростокино» и «FORT Отрадное» в Москве, ТЦ «Коллаж» в Пензе.

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

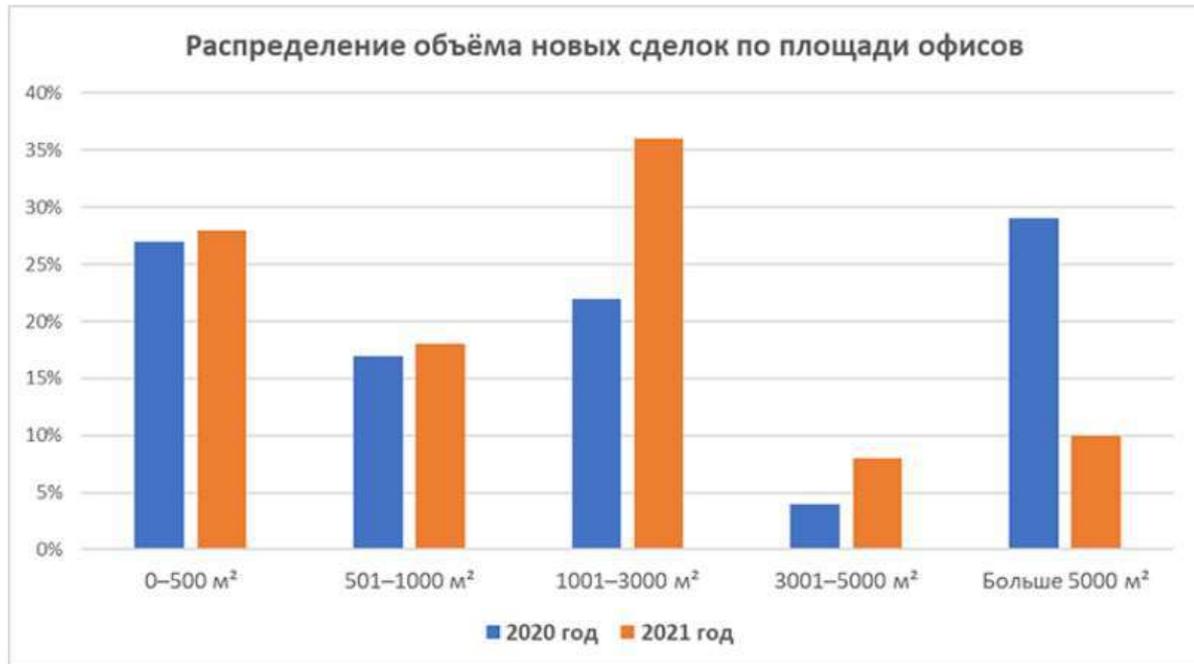
Спрос на офисные помещения в 2020–2021 годах не упал из-за коронавирусных ограничений. Свободных площадей стало меньше, несмотря на рост строительства. Арендаторы активно разбирали помещения в зданиях, построенных в прошлые годы.



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 вероятна 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 вакансий 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 неопределённости 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.

3.4. 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 13. Сегментирование рынка по основным признакам объектов капитального строительства

Основные признаки	Сегменты рынка
Глобальное местоположение:	<p>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. Томск</p>
Локальное местоположение:	<p>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 Новосибирской области, локальное местоположение определяется исходя из окружения: близость к границе административных центров. Для объектов, расположенных в районах Новосибирской 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 №№1-6 расположены в центральной части Ленинского района города Томск</p>
Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов ¹⁰	<p>1. Административно-культурный, исторический центр города Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории. 2. Центр массовой розничной торговли города Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории. 3. Административные центры городского округа, района Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории. 4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания. 5. Спальные районы города, граничащие к пригороду</p>

¹⁰ Электронный ресурс: «<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2755-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-04-2022-goda/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

	<p>Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.</p> <p>6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.</p> <p>7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.</p> <p>8. Зоны садоводства в черте города Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.</p> <p>Земельный участок (объект оценки №6) отнесен относительно городской части к административному центру района (п.3)</p>
Класс: ¹¹	<p>Коммерческая недвижимость по назначению делится на:</p> <ul style="list-style-type: none"> - высококласные 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; - объекты общественного назначения; - недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса: загородные отели, специализированные спортивные объекты, культурно-развлекательные центры, объекты общественного питания, автоцентры). <p>Объекты оценки №№1-5 – торговые центры и помещения в них</p>
Тип объектов:	<ul style="list-style-type: none"> - имущественный комплекс (несколько зданий, расположенных на земельном участке); - отдельно стоящее здание на земельном участке; - встроенные помещения <p>Объекты оценки №№1-5 представляют собой встроенные помещения</p>
Площадь:	<p>Интервалы площадей для объектов улучшений земельного участка (зданий):</p> <ul style="list-style-type: none"> - до 50 кв. м. - 50-100 кв. м. - 100-250 кв. м. - 250-500 кв. м. - 500-1000 кв. м. - 1000-1500 кв. м. - 1500-3000 кв. м. - более 3000 кв. м. <p>Объект оценки №1 относится к сегменту «50 - 100 кв. м.» Объекты оценки №№2-5 относятся к сегменту «100 - 250 кв. м.»</p> <p>Интервалы площадей для земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до 1 Га (до 10 000 кв. м.) - 1-2,5 Га (10 000-25 000 кв. м.) - 2,5-5 Га (25 000-50 000 кв. м.) - 5-10 Га (50 000-100 000 кв. м.) - более 10 Га (более 100 000 кв. м.) <p>Объект оценки №6 относится к сегменту «до 1 Га (до 10 000 кв.м.)»</p>
Тип передаваемых прав:	<ul style="list-style-type: none"> - право собственности - право пользования и владения - право пользования <p>В данном отчете оценке подлежит право собственности</p>

¹¹ Справочник оценщика недвижимости-2021. 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, 2021. С. 42-44.

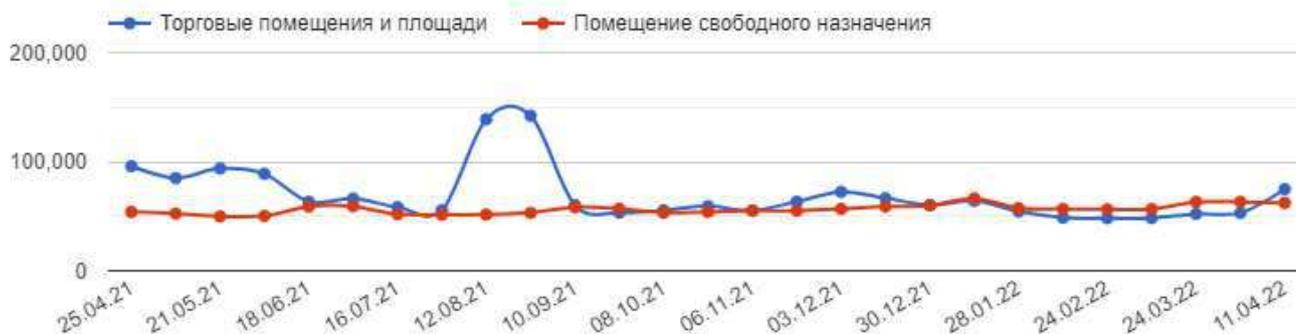
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены объекты оценки

3.5.1. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами коммерческой недвижимости Томской области¹²

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.

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 14. Динамика средних цен продажи на рынке Коммерческой недвижимости г. Томска¹³

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%

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

¹³ Электронный ресурс: «<https://tomsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

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 15. Динамика средних цен продажи на рынке Коммерческой недвижимости Томской области¹⁴

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%
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%

¹⁴ Электронный ресурс: «<https://tomsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.



09.05.2021	65094,5	-5.71%	46058,1	-3.08%
25.04.2021	68810,4		47475,47	

Цена аренды коммерческой недвижимости в Томске.

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 16. Динамика средних цен аренды на рынке Коммерческой недвижимости Томской области¹⁵

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%
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%

¹⁵ Электронный ресурс: « <https://tomskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form1> ». Дата обращения: 18.04.2022 г.

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 17. Динамика средних цен аренды на рынке Коммерческой недвижимости г. Томска¹⁶

Даты	Торговые помещения и площади за м ²	Изменение	Помещение свободного назначения за м ²	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%
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	

¹⁶ Электронный ресурс: « <https://tomskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form1> ». Дата обращения: 18.04.2022 г.

3.6. 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 общественного 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.

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 18. Выборка незастроенных (застроенных с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу) земельных участков для коммерческого использования предлагаемых в г. Томск на дату оценки.

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/uchastokzemli-na-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/uchastokzemli-na-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/uchastokzemli-na-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/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4928895105
Продажа	Апрель	Томская область,	500	3 800 000	7 600	продам земельный участок в самом центре города по	https://www.domofond.ru

земельного участка	2022 г.	г.Томск, Загорная улица				<p>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.</p> <p>Отличный вариант для строительства индивидуального дома или развития собственного бизнеса.</p> <p>Продажа от самого собственника, без всяких агентств и перекупов.</p>	d.ru/uchastokzemli- na-prodazhu-tomsk-4501850250
Продажа земельного участка	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, улица Максима Горького, 8	500	3 500 000	7 000	<p>М. Горького 86 70:21:200001:136</p>	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:</p>	https://www.domofond.ru/uchastokzemli- na-prodazhu-tomsk-3612214411

						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!	
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- n- 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- n- 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- n- 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- n- 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 разрешенными видами использования земельного участка на руках. Не долево. Один Собственник.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli- n- 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- n- prodazhu-tomsk- 2997129293

Таблица 19. Выборка объектов торгового и свободного назначения, предлагаемых в г. Томск на дату оценки (продажа)

Тип объявления	Дата предложения	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Описание*	Источник информации
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пр-т Мира, 50	102	6 500 000	63 725	Продам коммерческую площадь. Состоящую из двух помещений на первом и втором этажах общей площадью 101,9 кв.м., расположенные в пристройке к кирпичному административному зданию. Каждое помещение имеет отдельный вход с улицы. Удобная локация. Обеспечивает лёгкую доступность для клиентов и Сотрудников вашего бизнеса. Удобная парковка. Расположен на оживленном проспекте Мира, с большим автомобильным трафиком. Рядом остановки общественного транспорта.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102_m_2352280925
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Мичурина, 61В	110	11 500 000	104 545	Продаётся готовый арендный бизнес с супермаркетом «Бристоль». Заключён долгосрочный договор аренды, зарегистрирован в Росреестре. Месячная арендная плата 95 040 руб. Индексация по соглашению сторон. Все коммунальные платежи оплачивает арендатор. Все коммуникации центральные, выделенная электрическая мощность 15 кВт. Долгосрочный договор аренды до 2031 года.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_110_m_2342628473
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пр-т Ленина, 159	112	8 500 000	75 893	В продаже коммерческое помещение в ТЦ Проспект площадью 113 м2. Удачная планировка помещения позволит выделить зону ресепшн для встречи Ваших клиентов или обустроить кассовую зону. Есть отдельная комната, которую можно использовать как подсобное помещение или комнату отдыха для персонала. Остальную часть площади можно использовать как торговое помещение, кабинет для приема клиентов и др. Помещения в этом ТЦ пользуются спросом на рынке аренды. Объект находится под видео-наблюдением, мокрая точка (санузел) находится на этаже, уборка помещений производится ежедневно уборщиком торгового центра. Вы можете обратиться по номеру в объявлении по любым вопросам и для организации просмотра! Доп. описание: обычное состояние, также имеются: телефон, интернет, воздушные фильтры, пожарная сигнализация, охранная сигнализация. Номер в базе: 5990115. Район: Ленинский район.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_112_m_2158564832

Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Дальне-Ключевская ул., 5	100	6 500 000	65 000	<p>Продам торговое помещение в г. Томске – собственность, с арендатором.</p> <p>Помещение расположено в полуцоколе 9-и этажного жилого дома на пересечение ул. Д. Ключевской и ул. Р. Люксембург. Помещение находится на первой линии оживленной улице Д. Ключевская, рядом с остановочным комплексом (100 м.) интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. В линейке здания расположены офисы, магазины, спа-центр.</p> <p>Помещение 100 м2. Центральное отопление и водоснабжение, канализация, сигнализация, телефон, интернет, Wi-Fi. Высота потолков 3 м. Отдельный вход. Парковка. Торговый зал 82 м2, офис 10 м2, подсобное помещение и санузел 9 м2.</p> <p>Или обменяю на квартиры в Томске с доплатой со стороны покупателя</p>	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2266537832
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. 79-й Гвардейской Дивизии, 12	160	4 000 000	25 000	<p>Помещение находится в цоколе на хорошем трафике в спальном районе. Отдельный вход. Наличие всех коммуникаций. Высота потолка - 2,7м. Требуется ремонт. Торг.</p>	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_160_m_kashtak_2093046492
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пр-т Ленина, 30/2	206	4 500 000	21 823	<p>Продается помещение свободного назначения с отдельным входом.</p> <p>располагается на цокольном этаже</p>	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_206.2_m_2329182661
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Усова, 37	150	11 850 000	79 000	<p>Сдается просторное помещение с большими окнами (район автовокзала и ж/д вокзала Томск-1). Отдельный вход (крыльцо с козырьком) с со стороны улицы Усова. Окна выходят на улицу Усова и во двор. Оживленное место с большим пешеходным трафиком. Окружение - средняя школа №50, стадион "Мотор", стоматологическая клиника, Сбербанк, магазин "Печи и камины".</p> <p>Планировка помещения - 2 зала, 3 кабинета и санузел. Высота потолков - 3,3 м. Установленная электрическая мощность - 20кВт, технический резерв - 60 кВт (отдельный кабель от ТП). Отопление центральное.</p> <p>Возможное использование - магазин, офис, общепит.</p> <p>В зависимости от формы оплаты возможен торг. Собственник.</p>	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2344757412
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пр-т Ленина, 126	164	13 900 000	84 756	<p>Описание Собственник.</p> <p>Продам нежилое помещение в Ленинском районе (Центральный рынок) на 3 этаже кирпичного здания. Актив-</p>	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_164_m_238

ства						<p>ный пешеходный трафик. Общая площадь 164м2. Помещение состоит из 2-х залов (64.3м2) и (74м2) + 2 кабинета по 10м2 каждый. Светлое, просторное с большими пластиковыми окнами и видом на пр-кт Ленина. Пол керамогранит, потолок армстронг с металлическими вставками. В апреле 2021 года выполнен косметический ремонт с современным стиле. В данный момент функционирует как бьюти коворкинг на 18 рабочих мест + площадка для проведения мастер-классов (до 40 человек) + студия коррекции фигуры. Рассматриваем продажу как с оборудованием, так и без.</p> <ul style="list-style-type: none"> - охранная сигнализация; - Болер на 50 л; - 7 мокрых точек; - приточно-вытяжная вентиляция; - 2 кондиционера <p>Отлично вариант как для инвестирования, так и для собственного проекта: салона красоты, клиники, офиса компании, торговли и прочего. Возможна долгосрочная Аренда. Агентства просьба не беспокоить.</p>	5033858
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Елизаровых, 15/2	105	6 900 000	65 714	<p>Отличное помещение с отдельным входом. Подойдет практически под любой бизнес. 4 окна. 2 сан узла. Новый дом фасадная сторона.</p>	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105_m_236_7218112
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пл. Батенькова, 2	100	8 700 000	87 000	<p>Продается нежилое помещение 100 квадратных метров, в отличном состоянии на 1 этаже бизнес центра "Статус", (г. Томск пл. Батенькова, 2) находящегося в центре города Томска. В шаговой доступности от Администрации Томской области. Седьмого апелляционного суда, Арбитражного суда Томской области, Драмтеатра, БКЗ и напротив парковой зоны наб. реки Ушайки. Просторное помещение с большими окнами и высокими потолками может использоваться как под офисное так и под торговое и общепит. В настоящий момент помещение находится в аренде. Торг уместен. Возможен обмен. Собственник</p>	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1988057533
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Набережная реки Ушайки, 10	199,9	17 000 000	85 043	<p>Собственник. Помещение свободной планировки в центре города в отличном состоянии, расположено на цокольном этаже с окнами, высота потолка 3 м. Центральный вход в помещение выходит на Набережную Реки Ушайки на ряду с помещениями: ресторана "Сыроварня", Галереями бутиков, юридических компаний. Помещение имеет второй пожарный выход во двор здания. эл. мощ-</p>	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_199.9_m_2189311619

						ность: 40 кВт. Приточно-притяжная вентиляция. Перед входом открытый паркинг. Помещение отлично подходит для любой специализированной торговли, офиса и арт-пространств. Отличное расположение и удобная планировка делает помещение идеальным для воплощения практически любых бизнес-идей. Высокий автомобильный трафик. Транспортная доступность.	
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Красноармейская ул., 55/1	222,2	11 990 000	53 960	В Советском районе города Томска по адресу ул. Красноармейская, д.55/1, на цокольном этаже (с окнами) продается торгово-офисное помещение общей площадью 222,2 кв.м. В Наличии место на фасаде здания для размещения рекламных конструкций, три входные группы (главный со стороны ул. Красноармейской), оборудованная зона кухни, раздевалка, собственный с/у. Внутри выполнен качественный ремонт: на полу керамогранитная плитка, стены под покраску, потолок подвесной "армстронг", помещение не требует дополнительных вложений. Перед зданием оборудованная парковка для автотранспорта. В наличии 25 кВт электрической мощности, высота потолков 2,7 м. Хорошая транспортная доступность, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Показ по предварительной договоренности. Без комиссии для покупателя. Звоните! Доп. описание: современный ремонт, также имеются: фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 7218338. Район: Советский район.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_222.2_m_2350577723
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Дальне-Ключевская ул., 5	130,2	8 950 000	68 740	Продам новое помещение в цоколе с окнами по ул.Дальне -Ключевская 5.Отдельный вход с угла здания в пересечении с ул.Розы Люксембург.Качественная отделка, Все коммуникации имеются.Охранная и пожарная сигнализация.Мощность 15кв.По документам помещение торговое,но возможно свободное использование, высота потолков 3,5метра. На плане помещение выделено черным контуром.Срочная продажа.Все вопросы по телефону.Продажа через агентство без процентов для покупателя.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_130.2_m_470334729
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Ленина пр-т, д. 224	90	8 000 000	88 889	Продается помещение свободного назначения. Первая линия по проспекту Ленина. Отличная видимость с дороги. Большой автомобильный трафик. Очень удобная парковка перед входом. Подойдет под торговлю, магазин, офис, ломбард, аптеку итак далее. Высокое крыльцо (с пандусом). Ранее располагалась #аптека и #парикмахерская. Коммерческий ремонт в помещении (пол плитка, потолок армстронг). Очень мало коммерческих помеще-	https://tomsk.etagi.com/commerce/6377252/

						ний в данном районе. Просмотр по предварительной договоренности.	
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Ленинский, ул. Пролетарская, 25	183	5 300 000	28 962	Продается помещение свободного назначения. Помещение имеет отдельный вход на улицу Пролетарская (первая линия), так же есть второй выход во двор. Планировка состоит из трех залов. Подойдет под торговлю, #склад, небольшое #производство, либо любой другой ваш проект. Высота потолков 3 метра, 25 кВт выделенной мощности. Есть сан.узел. Состояние помещения - предчистовое. Возможна аренда. Хороший автомобильный и пешеходный трафик. Место под рекламу. Просмотр по предварительной договоренности. Звоните!	https://tomsk.etagi.com/commerce/6276091/
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Сибирская, 93	66,4	2 150 000	32 380	Продается помещение на цокольном этаже с отдельным входом. Помещение в черновой отделке состоит из двух комнат с окнами, туалета и двух подсобных помещений. Может быть использовано под офис, медицинские услуги, косметологию, тренажерный зал, магазин, курьерскую службу и прочее. Ипотека. Документы готовы.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_664_m_2347736904
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Ленинский, ул. 79-й Гвардейской Дивизии, 24	183	2 500 000	30 055	Продается помещение свободного назначения общей площадью 183 кв.м. Помещение в отличном состоянии, срочного ремонта и вложений не требует. Помещение свободного назначения (ранее использовалось под магазин). Высокий цокольный этаж с окнами (высота потолков до 3 метра). Отдельный вход, круглосуточный доступ. Над помещением тоже не жилое. Сан.узел. Большая парковка во дворе. Хорошая транспортная доступность, рядом остановки общественного транспорта. Подойдет под офис компании, оказание услуг населению, магазин или любой другой ваш проект. Звоните!. Номер в базе: 7550543. Район: Ленинский район.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_183_m_2382603813
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, Советский район, ул. Комсомольский пр-т, д. 59	183	5 300 000	28 962	Продам нежилое помещение, расположенное в Советском районе в центре города Томска. Помещение размещено в цокольном этаже кирпичного жилого дома. Предусмотрены окна. Возможно увеличение отведенной электрической мощности. Вход расположен на ул. Герцена. Помещение просторное, светлое, современное, состоит из пяти комнат (50, 2 кв.м; 34, 9 кв.м; 35, 1 кв.м; 44, 6 кв.м; 40, 5 кв.м). Можно разместить наружную рекламу с охватом оживлённых улиц - ул. Герцена и с пр-та. Комсомольского. Напротив находится ТЦ "Экстра". Готовы показать в любое удобное время. Звоните!	https://tomsk.etagi.com/commerce/6023774/
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, Ленинский район, ул. Большая Подгорная, д. 46	88	3 100 000	35 227	В Ленинском районе города Томска по адресу ул. Большая Подгорная, д.46, продается помещение на первом этаже (по документам цоколь) общей площадью 88 кв.м. Отдельный вход, свободная планировка, черновая отделка, сделана электрическая разводка, установлены выключатели, розетки и счетчик на электричество, высота потолков 3 метра. Вход со стороны Большой Подгорной.	https://tomsk.etagi.com/commerce/7235862/

						Хорошо подойдет для размещения офиса, пункта выдачи заказов и другое. Без комиссии для покупателя. Промо-смотр по предварительной договоренности. Звоните!	
Продажа объекта капитального строительства	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, Кировский район, ул. Максима Горького, 66	65	2 450 00	37 692	Установлены счетчики водо-, электро-, теплоснабжения. Отличная планировка, удобная для комфортного расположения бизнеса. Придомовая территория оборудована парковочными местами. Помещение в хорошем состоянии. Окна пластиковые на юго-запад. Новая входная дверь. Возможно оставить мебель. Идеально подходит для сдачи в аренду. Помещение площадью 65 кв. метров, аккуратное и экономично в содержании. В самом микрорайоне очень хорошо развита инфраструктура, а так же отличная транспортная развязка.	https://tomsk.etagi.com/commerce/6277198/

Таблица 20. Выборка объектов торгового и свободного назначения, предлагаемых в г. Томск на дату оценки (аренда)

Тип объявления	Дата предложения	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Описание*	Источник информации
Аренда объекта недвижимости	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/togovaya_ploshchad_390_m_2348419416
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пр-т Фрунзе, 16	320	280 000	875	Помещение свободного назначения с отдельным входом на первом этаже расположенное на проспекте Фрунзе 16.Планировка свободная,ранее располагалось отделение банка!Есть два независимых входа и возможность вернуть панорамные окна.Готовы рассмотреть аренду меньшей площади.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/togovaya_ploshchad_320_m_2157056517

Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пр-т Мира, 16А	390	249 000	638	<p>Новое 2-х этажное здание из кирпича, площадь: 390 кв.м. Потолки высокие: этаж - 4,3 метра; этаж - 3,3 метра. Парковка: более 1200 кв.м. Здание подойдет под любые виды бизнеса: - автосервис, - общепит, - бытовое обслуживание, - магазин, - аптека, - офис и многое другое. Все инженерные коммуникации имеются: электричество (80 кВт), вода, канализация, отопление, вентиляция, пожарная сигнализация. Участок находится на 1-й линии, непосредственно возле оживленной дороги (пр.Мира), удобные подъездные пути и 100% видимость здания. Позади здания находится жилой пос. Каштак, а напротив — жилой район Каштак, рядом офисные здания.</p>	<p>https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_390_m_222916_9042</p>
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пр-т Ленина, 94	230	250 000	1 087	<p>Торговое помещение на проспекте Ленина с отдельным входом, есть два запасных выхода. Эл.мощность 50квт., планировка свободная.</p>	<p>https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_230_m_228569_7762</p>
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 92	351	246 000	701	<p>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.</p>	<p>https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_350.9_m_231285045_9</p>
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Красноармейская ул., 128	320	240 000	750	<p>От Собственника, Без комиссии. Сдается в аренду нежилое помещение по адресу: ул. Красноармейская, 128. Цоколь с окнами. Общая площадь - 320 кв.м. Центр города, высокий трафик, парковка. Два отдельных входа, высокие потолки. Условия по ремонту обсуждаются индивидуально. Аренда: 240 т. руб. + свет и вода по счетчикам. Просмотр в удобное время по предварительной договоренности. Все вопросы по телефону.</p>	<p>https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_320mq_sovremennom_bts_na_krasnoarmeyskoy_2186796923</p>

Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, пр-т Мира, 41А	249	174 300	700	<p>Сдам в аренду нежилое помещение. Общая площадь - 249 кв.м.</p> <p>Хороший ремонт (керамо-гранит, подвесной потолок), с/у, 10 кВт.</p> <p>Выгодное место для рекламы, транспортная развязка, хорошая проходимость.</p> <p>Отдельный вход с пр.Мира.</p> <p>Охранная сигнализация. Парковка.</p> <p>Предлагаем для торговли, салонов красоты, детского центра, выставочных залов.</p> <p>Все вопросы по телефону. Просмотр по предварительной договоренности.</p>	<p>https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/rogovoe_pomeschenie_na_mira_249_m_2345918702</p>
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Пушкина, 63/8	191	170 000	890	<p>Приглашаем арендаторов в ТЦ Мегамаркет!</p> <ul style="list-style-type: none"> -Входная зона, -Первый этаж, -Площадь 191 м2, <p>-Арендаторы ТЦ: Продуктовый супермаркет "Светофор", "Мегахенд", O'style, Мебельные этажи, Разноторг одежда, обувь, Разноторг детский, Хозяюшка и другие.</p> <p>Мы предлагаем:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Высокая проходимость!, -Удобные подъездные пути и зона разгрузки, -Возможность аренды склада, -Благоприятные условия аренды. 	<p>https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/rogovaya_ploshchad_191_m_2319755278</p>
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Красноармейская ул., 135	193	170 000	881	<p>Помещение свободного назначения, планировка открытая с панорамным окном и отдельным входом, высокий пешеходный и автомобильный трафик, рядом парковка</p>	<p>https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_193_m_2317317171</p>
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Говорова, 46	330	165 000	500	<p>Аренда помещения 330 м2 на Говорова 46 Первый этаж, отдельный вход, все коммуникации центральные, 25 кВт</p> <p>Отличное расположение, рядом магазин Пятерочка, высокий автомобильный и пешеходный трафик, место под рекламу.</p> <p>Возможность частичной Аренды от 150 м2</p> <p>Условия по ремонту обсуждаются.</p> <p>Подробная информация по телефону.</p>	<p>https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/rogovaya_ploshchad_na_govorova_46_330_m_2346411448</p>

Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, 175А	162,4	162 000	998	Сдам в аренду нежилое помещение по адресу Иркутский тракт, 175а. 1 этаж. Общая площадь - 162.4 кв.м. От Собственника, без комиссии. Хороший ремонт. Армстронг. Пластиковые окна. Условия обсуждаются индивидуально. Аренда: 162.4 т. + свет и вода по счетчикам. Торг. Просмотр в удобное время по предварительной договоренности. Все вопросы по телефону.	https://www.avito.ru/tomsk/kommerchesk_aya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_162.4_m_irkutskiy_trakt_175a_2090169931
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Беллинского, 18	188	160 000	851	Отличное помещение в центре города. Два входа, два сан узла, приточно вытяжная система вентиляции, система кондиционирования, системы охранной и противопожарной сигнализации, видеонаблюдение. Стоимость 160 тыс руб в мес + ком.услуги. Возможны другие варианты условий, обсуждаются лично с потенциальными арендаторами	https://www.avito.ru/tomsk/kommerchesk_aya_nedvizhimost/svobodnogo_naznache_niya_188_m_230675_6515
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Суворова, 10	221	154 700	700	Аренда от собственника первый этаж, отдельный вход, рядом с Продовольственным супермаркетом Пятерочка. Свободная планировка, коммунальные услуги отдельно по счетчику.	https://www.avito.ru/tomsk/kommerchesk_aya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_221_m_18104339_14
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г.Томск, ул. Суворова, 17Ас1	260	150 490	579	Площади под магазин, супермаркет, торговые сети, прочее 260 м2 на 1 этаже и 215 м2 в цокольном этаже ☑ Площадь расположенная в новом современном здании на улице Суворова 17 а. ☑ Помещение с ремонтом. Отделка конечная, цветочная	https://www.avito.ru/tomsk/kommerchesk_aya_nedvizhimost/plochadi_pod_magazin_in_supermarket_torg

						<p>гамма и все остальное под ключ будет делаться под арендатора</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Первая линия от дороги <input checked="" type="checkbox"/> Доступность общественного транспорта <input checked="" type="checkbox"/> Развитая инфраструктура <input checked="" type="checkbox"/> Удобная парковка <p><input checked="" type="checkbox"/> Площадь можно максимально комфортно распланировать почти для любого вида деятельности.</p>	ovlyu 260 m 21835 65641
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Ленинский, ул. Пролетарская, 25	183	70 000	383	<p>Федеральное агентство недвижимости "ЭТАЖИ", предлагает в аренду помещение свободного назначения. Помещение имеет два входа. Высокий цоколь с окнами. Есть с/у. Помещение требует ремонта (возможен ремонт в счет аренды, возможен ремонт под ваши нужды). Отдельный вход (есть возможность круглосуточного доступа), есть запасной выход. Высота потолка 3,5 метра. Хорошая видимость с дороги. Есть место под рекламу. 100 метров от проспекта Ленина. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Звоните!</p>	https://tomsk.etagi.com/commerce/5858118/
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Алексея Беленца, д. 6	156	70 000	449	<p>В Советском районе города Томска, на улице Алексея Беленца, д.6, сдается помещение свободного назначения на цокольном этаже. На окнах и на входной группе есть рольставни. Есть разрешение на установку наружной рекламы в 3-х местах. Заведено 40 кВт. Внутри выполнен хороший коммерческий ремонт. Два больших зала, основное помещение кухни, которое можно переоборудовать в зал и еще двух небольших помещений кухни. Внутри имеется: 2 вытяжки и 2 приточные вентиляции, 2 отдельных входа, загрузочное окно, 2 санузла, нейтральное оборудование для кафе (столы, стеллажи, мойки), а также промышленный двухдверный холодильник с плюсовой и минусовой камерой. Всё не нужное оборудование можем вывезти. Отлично подойдет под доставку, кафе, пекарню. Может использоваться как шоу-рум, торговое, офисное помещение.</p>	https://tomsk.etagi.com/commerce/7490522/

Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Кировский, ул. Вершинина, 38	90	35 000	389	В Кировском районе на цокольном этаже с окном в 7-этажном кирпичном здании по адресу Вершинина 38, общей площадью 90 м2 Есть интернет, пластиковые окна. Помещение находится в цоколе, одно окно, на улице с высокой проходимостью в центре города, рядом студенческий городок, помещение долгие годы использовалось, как продовольственный магазин, затем под франшизу "Goza", сейчас магазин "Кега", помещение многофункциональное, использовать можно под многие виды деятельности, идеально под фермерский магазин, компьютерный зал, интерактивный клуб, цветочный салон, йога, фото студия, хостел, антикафе, интернет магазин, выдача интернет заказов, идеально подходит под строительную тематику, напротив долгое время располагается известная фирма "Кит", ...место уникальное. Вдоль помещения имеется каркас для натяжки вашего банера, рекламы, так же можно разместить банер на входной группе.	https://tomsk.etagi.com/commerce/7539984/
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Красноармейская, д. 55к.1	222,2	110 000	495	Федеральное агентство недвижимости "ЭТАЖИ", предлагает в аренду помещение свободного назначения. Помещение находится на первой линии по улице Красноармейской. Отдельный вход (есть запасной выход). В помещении хороший ремонт, вложений не требует. Свой санузел. Высота потолков 2,7 метра. 20 кВт выделенной мощности. Есть возможность круглосуточного доступа. Парковка перед зданием. Отличная видимость с дороги (есть место под рекламу). Просмотр только по предварительной договоренности. Звоните!	https://tomsk.etagi.com/commerce/7566252/
Аренда объекта недвижимости	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Гоголя, д. 15	219	109 000	498	Сдам в аренду нежилое помещение на цокольном этаже (окна есть) площадью 218, 9 м2 по ул. Гоголя, 15 в г. Томске, с двумя входами со стороны фасада и двора. Возможна регистрация договора в Росреестре на длительный срок. Возможна частичная сдача помещения или субаренда, например 4, 9, 26, 35, 45, 45 м2. Центр города, развитая инфраструктура, рядом (100 м) школа на 1100 мест, продовольственные магазины, кафе, большая парковка. Установленная мощность 20кВт.	https://tomsk.etagi.com/commerce/7598319/

3.7. Анализ внешних и ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение объем продаж и цены сопоставимых объектов¹⁷

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

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://tomsk.cian.ru>; <https://tomsk.domclick.ru/>; <https://www.tomsk.ru09.ru/>; <https://www.avito.ru>; <https://tomsk.etagi.com/>;

- 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, <https://inform-ocenka.ru/>;

- 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, <https://inform-ocenka.ru/>;

- Справочник оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2021, <https://inform-ocenka.ru/>;

- Справочник оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под редакцией Л.А. Лейфера, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2021, <https://inform-ocenka.ru/>;

- Аналитика некоммерческой организации «СтатРиелт» 01.04.2022 года: <https://statrielt.ru/>.

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

3.8. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости по земельному участку

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости земельных участков:

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. В условиях рынка недвижимости существует скидка на торг, так как цены предложения и реальных сделок могут различаться. Среднее значение и диапазон корректирующего коэффициента по данному ценообразующему фактору приведен на основании данных аналитического агентства СтатРиелт¹⁸.

¹⁷ 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.

¹⁸ Электронный ресурс: «<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

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

Интерпретация рыночной стоимости земельных участков (обуздывание 06.04.2022 г.)

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

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹⁹	По регионам ²⁰		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,90	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,91	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,91	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,84	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к другому центру сбыта для продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,65	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,88	0,86

2. Передаваемые 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 аренды сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

3. Условия финансирования. Цена предложения для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

4. Условия продажи. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

5. Условия рынка (время продажи). На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

6. Разрешенное использование. Поправка учитывает соответствие фактического использования разрешенному и отличия между разными видами разрешенного использования. Согласно данным сайта «Публичная кадастровая карта» и сведениям, содержащимся в объявлениях, уточняется разрешенное использование земельных участков. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2020 под ред. Л.А.Лейфера, "Земельные участки. Часть 2" (стр. 177, табл. 70)¹⁹.

¹⁹ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 70

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

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 существенно-го превышения площади объекта-аналога.

Корректировка на площадь рассчитывается на основе следующей формулы:

$$K_{п} = (U_{оо}/U_{оа}-1)*100\%$$

где

$K_{п}$ – размер корректировки на площадь объекта недвижимости;

$U_{оо}$ – расчетное значение коэффициента корректировки для объекта оценки; $U_{оа}$ – расчетное значение коэффициента корректировки для объекта-аналога..

Размер корректировки определен на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I» согласно нижеприведенной корректировочной таблицы²⁰:

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

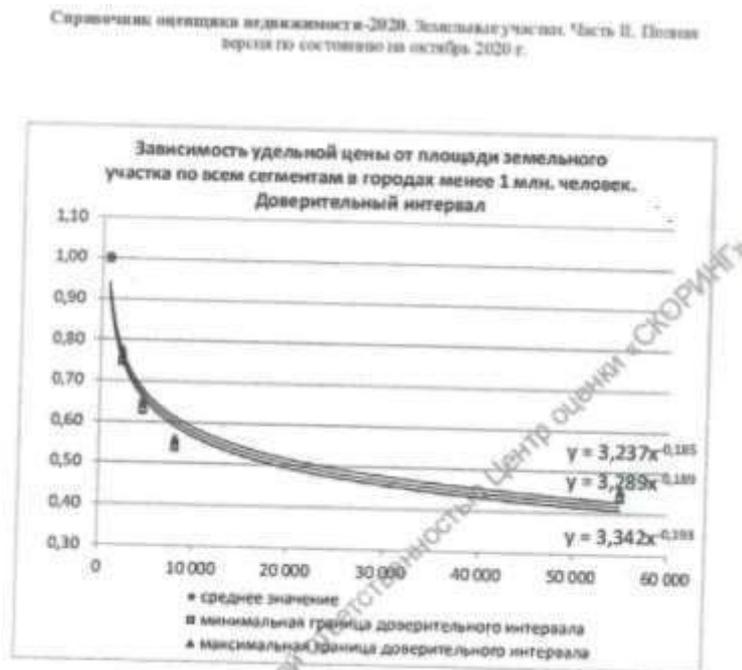


Рис. 31

8. **Местоположение (ликвидность местоположения).** В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Значение корректирующего коэффициента для данного

²⁰ 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. 118

ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2020 под ред. Л.А.Лейфера, "Земельные участки. Часть 1" (стр. 181, табл. 62)²¹.

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	0,75	0,73	0,77
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	0,67	0,65	0,69
Под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	0,66	0,64	0,68

9. Коммуникации. Стоимость земельного участка с заведенными на участок коммуникациями выше стоимости участка, по которому инженерные системы не проходят. Среднее значение и диапазон корректирующего коэффициента по данному ценообразующему фактору приведен на основании данных аналитического агентства СтатРиелт²².

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2022 года

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



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с/х, 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

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

²¹ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

²² Электронный ресурс: <<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelykh-uchastkov-popravki-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

10. Благоустройство и дорожная инфраструктура. 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. Данный ценообразующий фактор значительно выражен в аналитическом источнике НО СтатРиелт²³ и ограничен следующими коэффициентами на благоустройство и дорожную инфраструктуру.

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

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



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 определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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 связанной с участком, либо собственной внутривозвездной 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 брусом, бетоном или кирпичом)	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, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

11. Наличие ветхих зданий, строений, сооружений на участке. 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. Среднее значение и диапазон корректирующего коэффициента по данному ценообразующему фактору приведены ниже²⁴.

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2022 года

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



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.

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

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

²³ Электронный ресурс: «<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2759-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

²⁴ Электронный ресурс: «<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

3.9. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- 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. В условиях рынка недвижимости существует скидка на торг, так как цены предложения и реальных сделок могут различаться. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 292, табл. 341)²⁵.

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.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 341. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%

- Передаваемые 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 аренды сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.
- Условия финансирования.** Цена предложения для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цена за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.
- Условия продажи.** Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.
- Условия рынка (время продажи).** На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.
- Местоположение.** Требуется, когда местоположение объекта сравнения отличается от местоположения объекта оценки. В данной поправке анализируется и учитывается влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 147, табл. 70)²⁶.

²⁵ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

²⁶ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 05.04.2022 г.

10.2.2. Объекты торговой недвижимости

Таблица 70. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
исторический центр города	1,00	1,00	1,00
центры деловой активности	0,91	0,88	0,93
многоквартирная жилая застройка	0,82	0,78	0,86
среднеэтажная жилая застройка	0,80	0,76	0,83
зона автомагистралей	0,74	0,70	0,78
окраины промзоны	0,69	0,63	0,75

7. **Площадь (масштаб).** Цена объектов недвижимости зависит от их площади. Наблюдается снижение средней цены 1 кв. м. при увеличении площади объектов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт²⁷.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 06.04.2022 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

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

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

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

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

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

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

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

8. **Тип объекта.** В стоимость любого объекта недвижимости входит стоимость земельного участка, который к нему относится. Поэтому, если земельные участки, на которых располагаются ОСЗ находятся в пределах пятна застройки, то дополнительной корректировки на вид права на земельный участок не требуется. В случае же наличия избытка земельного участка в одном из двух сравниваемых между собой объектов требуется отдельная корректировка. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 200, табл. 150)²⁸.

²⁷ Электронный ресурс: «<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

²⁸ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 150. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91

9. **Функциональное назначение для недвижимости.** Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 286, табл. 337)²⁹.

Таблица 337. Отношение удельной цены (ставки) объекта свободного назначения к удельной цене (ставке) подобного специализированного объекта общественного питания, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0.88	0.88	0.89

10. **Внутренняя отделка.** Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт.³⁰

²⁹ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

³⁰ Электронный ресурс: <<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2791-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2022 года

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



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества здания, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала StatRiel® 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, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, 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. Наличие/отсутствие элементов инженерных сетей и коммуникаций.** Огромную роль в обеспечении бесперебойности производственных процессов играют инженерные системы зданий. Обогрев помещений в холодное время года, надежная электропроводка, безопасное газоснабжение, система вентиляции, стабильная подача холодной и горячей воды, а также ее отведение – все это способствует расширению возможностей использования объектов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт³¹.

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

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



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.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

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

³¹ Электронный ресурс: «<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.

12. **Износ коммерческой недвижимости.** В данном факторе, учитывается разница в техническом состоянии, износ объектов оценки и объектов-аналогов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт³².

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 06.04.2022 г.)*

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложенной продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникация, общая площадь). Оценка состояния – мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов StatRielт 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			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без измененной 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 измененной 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	0,84	0,88	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. Неиспользуемая реконструкция объекта здания	0,37	0,57	0,46

13. **Выход на красную линию.** Главной структурной частью здания являются стены. Стены – это несущие конструкции, по расчету имеющие достаточную прочность, устойчивость при вертикальных и горизонтальных нагрузках. Стоимость строительства (трудозатраты) 1 кв. м стены из долгоживущих конструкций (кирпич, железобетон) не сопоставимы со стоимостью строительства объектов из легких материалов (сэндвич-панели, оцинкованный профиль). Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 157, табл. 86)³³.

10.3.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 86. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88 - 0,92
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89 - 0,91

14. **Класс конструктивной системы.** Главной структурной частью здания являются стены. Стены – это несущие конструкции, по расчету имеющие достаточную прочность, устойчивость при вертикальных и горизонтальных нагрузках. Стоимость строительства (трудозатраты) 1 кв. м стены из долгоживущих конструкций (кирпич, железобетон) не сопоставимы со стоимостью строительства объектов из легких материалов (сэндвич-панели, оцинкованный профиль). Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт³⁴.

³² Электронный ресурс: <<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

³³ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

³⁴ Электронный ресурс: <<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2785-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.04.2022 года

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

- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов Statinet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

15. **Отдельный вход с улицы.** Корректировка отражает зависимость цены предложения объектов недвижимости от наличия отдельного входа. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 237, табл. 216)³⁵.

11.5.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 216. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

16. **Расположение встроенного помещения в здании (этаж).** Наиболее коммерчески привлекательными являются офисно-торговые помещения, расположенные на 1-ом этаже здания. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 226, табл. 192)³⁶.

³⁵ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

³⁶ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

Таблица 192. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,10	1,26	1,33
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,17	1,23
	цоколь	0,79	0,85	1,00	1,05
	подвал	0,76	0,81	0,95	1,00

3.10. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и величину арендных ставок сопоставимых объектов недвижимости

- Торг.** В случае необходимости реализации объекта оценки сделка будет происходить в рыночных условиях, которые практикой делового оборота учитывают возможность торга при аренде. В связи с этим, при определении стоимости объекта оценки при использовании данных предложений о продаже применяется корректировка на торг. В условиях рынка недвижимости существует скидка на торг, так как величины арендных ставок могут отличаться от реальных сделок. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 292, табл. 341)³⁷.

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.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 341. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

- Передаваемые 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 аренды сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.
- Условия финансирования.** Величины арендных ставок для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие це-

³⁷ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

ны за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

4. **Условия продажи.** Как правило, условия продажи существенно влияют на величину арендной ставки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на величину арендной ставки объекта недвижимости.
5. **Условия рынка (время продажи).** На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение арендных ставок может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.
6. **Местоположение.** Требуется, когда местоположение объекта сравнения отличается от местоположения объекта оценки. В данной поправке анализируется и учитывается влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 147, табл. 70)³⁸.

10.2.2. Объекты торговой недвижимости

Таблица 70. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
исторический центр города	1,00	1,00	1,00
центры деловой активности	0,91	0,88	0,93
многоквартирная жилая застройка	0,82	0,78	0,86
среднеэтажная жилая застройка	0,80	0,76	0,83
зона автомагистралей	0,74	0,70	0,78
окраины промзоны	0,69	0,63	0,75
Удельная арендная ставка			
исторический центр города	1,00	1,00	1,00
центры деловой активности	0,90	0,80	1,00
многоквартирная жилая застройка	0,80	0,70	0,91
среднеэтажная жилая застройка	0,77	0,67	0,86
зона автомагистралей	0,73	0,61	0,86
окраины промзоны	0,66	0,55	0,77

7. **Площадь (масштаб).** Арендная ставка недвижимости зависит от их площади. Наблюдается снижение средней арендной ставки 1 кв. м. при увеличении площади объектов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт³⁹.

³⁸ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 05.04.2022 г.

³⁹ Электронный ресурс: «<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 06.04.2022 г.)**



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

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

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

$$C = b \cdot S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

назначение	K том (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:

$$K_s = (S_0^d / S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

8. **Тип объекта.** В величину арендной ставки любого объекта недвижимости входит арендная ставка земельного участка, который к нему относится. Поэтому, если земельные участки, на которых располагаются ОСЗ находятся в пределах пятна застройки, то дополнительной корректировки на вид права на земельный участок не требуется. В случае же наличия избытка земельного участка в одном из двух сравниваемых между собой объектов требуется отдельная корректировка. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 200, табл. 150)⁴⁰.

Таблица 150. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.93

9. **Функциональное назначение для недвижимости.** Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред.

⁴⁰ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 286, табл. 337)⁴¹.

Таблица 337. Отношение удельной цены (ставки) объекта свободного назначения к удельной цене (ставке) подобного специализированного объекта общественного питания, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0.88	0.88	0.89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0.88	0.86	0.89

10. **Внутренняя отделка.** Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁴².

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2022 года

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



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех основных и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала Statistika 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, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, 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, черепица крыша) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,16	1,12

11. **Коммунальные платежи.** При проведении расчетов величины арендной платы сравнительной единицей выступает чистая величина месячной арендной платы, поэтому из величины, предлагаемой на рынке месячной арендной платы надо в случае необходимости «убрать» величину коммунальных платежей. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приве-

⁴¹ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁴² Электронный ресурс: <<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2791-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

денных в Справочнике оценщика недвижимости -2018 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (табл. 167)⁴³.

Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluataciya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluacii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло-, газо-, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.im.ru/articles/6918.html	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

- 12. Наличие/отсутствие элементов инженерных сетей и коммуникаций.** Огромную роль в обеспечении бесперебойности производственных процессов играют инженерные системы зданий. Обогрев помещений в холодное время года, надежная электропроводка, безопасное газоснабжение, система вентиляции, стабильная подача холодной и горячей воды, а также ее отведение – все это способствует расширению возможностей использования объектов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁴⁴.

⁴³ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁴⁴ Электронный ресурс: <<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2776-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

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



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.

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	Неотопляемые * / отапливаемые здания и помещения	0,66	0,69	0,67
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,97	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97

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

13. Износ коммерческой недвижимости. В данном факторе, учитывается разница в техническом состоянии, износ объектов оценки и объектов-аналогов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных Статриелт⁴⁵.

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2022 года

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



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statirelt 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			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,97	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,84	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, отделки, внутренней отделки. Неиспользуемая реконструкция здания	0,37	0,57	0,46

14. Выход на красную линию. Главной структурной частью здания являются стены. Стены – это несущие конструкции, по расчету имеющие достаточную прочность, устойчивость при вертикальных и горизонтальных нагрузках. Стоимость строительства (трудозатраты) 1 кв. м стены из долгоживущих конструкций (кирпич, железобетон) не сопоставимы со стоимостью строительства объектов из легких материалов (сэндвич-панели, оцинкованный профиль). Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 157, табл. 86)⁴⁶.

⁴⁵ Электронный ресурс: «<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁴⁶ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

10.3.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 86. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91

15. **Класс конструктивной системы.** Главной структурной частью здания являются стены. Стены – это несущие конструкции, по расчету имеющие достаточную прочность, устойчивость при вертикальных и горизонтальных нагрузках. Стоимость строительства (трудозатраты) 1 кв. м стены из долговечных конструкций (кирпич, железобетон) не сопоставимы со стоимостью строительства объектов из легких материалов (сэндвич-панели, оцинкованный профиль). Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁴⁷.

на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.04.2022 года

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

- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классов качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	1,00	1,04	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные ролонны и балки со связями жесткости, стены - железобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,04	1,11	1,07
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,69	1,04	0,85
5	Временные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,11	0,35	0,22

16. **Отдельный вход с улицы.** Корректировка отражает зависимость цены предложения объектов недвижимости от наличия отдельного входа. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 237, табл. 216)⁴⁸.

⁴⁷ Электронный ресурс: <<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2785-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁴⁸ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

11.5.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 216. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

17. **Расположение встроенного помещения в здании (этаж).** Наиболее коммерчески привлекательными являются офисно-торговые помещения, расположенные на 1-ом этаже здания. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 226, табл. 196)⁴⁹.

Таблица 193. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,27	1,33
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,24	1,29
	цоколь	0,79	0,81	1,00	1,04
	подвал	0,75	0,78	0,96	1,00

3.11. 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 вероятна 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.

⁴⁹ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;
физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Выбор единиц сравнения

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

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

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

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

Корректировки вносятся последовательно на независимой основе.

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

Согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам

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

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

где

x_{cp} – средняя взвешенная;

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

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

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

Расчет весового коэффициента производится по следующей формуле:

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

где

k – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам, %;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога, %;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога, %;

S_n – сумма корректировок n -го аналога, %.

В ходе проведения анализа рынка продаж аналогичных объектов объектам оценки, Оценщик установил достаточное количество объектов-аналогов для проведения расчетов и определения итоговой стоимости объектов оценки в части применения методов сравнительного подхода. В рамках применения сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж для объектов оценки №№1-6.

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 аналогов №№1-5. 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;
- позлементный (по агрегатный) расчет;
- анализ и индексация затрат
- расчет по укрупненным нормативам.

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

Основная формула настоящего расчета:

$$CC = ПВС + ПП + НДС,$$

где

СС – стоимость строительства;

ПВС – стоимость строительства аналогичного объекта;

ПП – прибыль предпринимателя.

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

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

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

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

внешнего износа может приводить к большим погрешностям, поскольку очень большое влияние на итоговый результат оказывает правильность выбора аналога объекту оценки в других регионах.

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

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

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

5.1. Расчет стоимости объекта оценки №6 в части применения методов сравнительного подхода

5.1.1. Расчет стоимости земельного участка

Расчет стоимости земельного участка проводится с использованием сравнительного подхода. В рамках данного подхода выбран метод прямого сравнения продаж. Расчет стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж может использоваться для оценки земли, которая фактически не застроена или рассматривается как незастроенная для целей оценки. Для использования метода, необходима информация о ценах продаж земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где, C_0 — рыночная стоимость объекта оценки,

k — количество аналогов,

C_{oi} — оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации по цене i -го аналога.

W — вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки.

При подготовке отчета проведен мониторинг предложений о продаже земельных участков населенных пунктов в г. Томск.

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 г. Томск, имеющие схожее по инвестиционной и деловой привлекательности местоположение с местоположением оцениваемого земельного участка.

В целом среди элементов сравнения Оценщиком было выделено:

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

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

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось 3 аналога, наиболее схожих с оцениваемым объектом 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 21. Описание объектов-аналогов для определения стоимости земельного участка (объект оценки №5)⁵⁰

№	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>продает 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 выровнен 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</p>	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-3612214411

⁵⁰ 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

							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.	
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, %				<33				
Вывод				Выборка однородна				

Таблица 22. 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.	244,0	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 (используется для эксплуатации торговых помещений)	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.	244,0	500	1 000	1 500
22	Корректировка	%		14,2	29,8	39,9
23	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 898	9 213	8 062
24	Местоположение		Томская обл., г. Томск, ул. Войкова, 13/1.	Томская область, г. Томск, Загорная улица	Томская область, г. Томск, посёлок Каш-так, 121А	Томская область, г. Томск, микрорайон Черемошники, Строевая улица, 14
25	Корректировка	%		0,0	8,6	10,0
26	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 898	10 009	8 868
27	Обеспеченность инженерными системами		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
28	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
29	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 898	10 009	8 868
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.		7 898	9 717	8 868
33	Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков		Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием, тротуаром	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием, тротуаром	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием, тротуаром	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием, тротуаром
34	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
35	Скорректированная цена	руб./1 кв. м.		7 898	9 717	8 868
36	Общая чистая коррекция	%		14,2	41,4	49,9
37	Весовой коэффициент	коэфф.		0,6143	0,2109	0,1748
38	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м.	руб./1 кв. м.	8 451			
39	Рыночная стоимость земельного участка	руб.	2 062 044			

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/51>. *Корректировка составила среднее значение для земель населенных пунктов для смешанной коммерческой и жилой застройки для группы Б. Корректировка: (Коэффициент-1)*100%, таким образом: $((0,91 / 1,00) - 1,00) * 100\% = «-9,0\%»$.*

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 Федеральном и региональных сайтах Российской Федерации.

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и проницаемости окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,90	0,89	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, проницаемости 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 удаленности населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), проницаемости района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), проницаемости района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества 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 поля, 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 назначения в категорию - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

1. Земля ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земля ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земля ДНП - для дачного строительства, земля СНТ - для садоводства.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласован иначе в пределах:
 - нижняя граница значений - менее значимые земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичные для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижных районах (места), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, общественными 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:
 - 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 километров 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. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не требуется.*

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 финансо-

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. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не требуется.*

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. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не требуется.*

5. Условия рынка (время продажи)

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

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/>.⁵² *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не требуется.*

7. Площадь

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

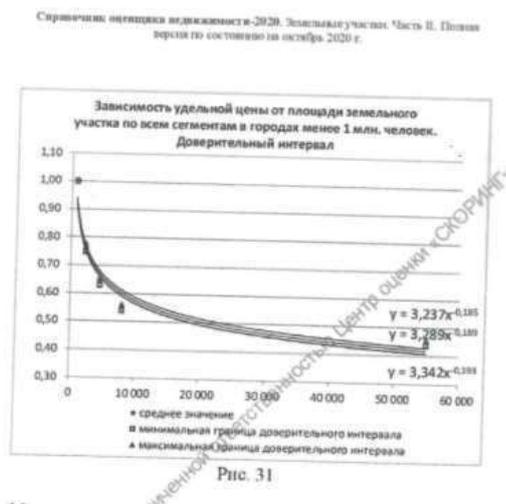
Корректировка на площадь рассчитывается на основе следующей формулы:

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

где K_p – размер корректировки на площадь объекта недвижимости;

U_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки для объекта оценки; U_{0a} – расчетное значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

Размер корректировки 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. 118

⁵² Электронный ресурс: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2747-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-godax> Дата обращения: 18.04.2022 г.

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

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	244,00	500,00	1 000,00	1 500,00
Коэффициент корректировки (КС)	1,17	1,03	0,90	0,84
Корректировка, %		14,2	29,8	39,9

8. Местоположение

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

Размер корректировки для земли определен на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение».⁵³ *Корректировка применялась для аналогов №№ 2, 3, поскольку привлекательность местоположения не сопоставима. Корректировка составила: (Коэффициент-1)*100%, таким образом, для аналога №2: ((0,88 / 0,81) – 1,00)*100%, ((0,88 / 0,8) – 1,00)*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. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не требуется.*

10. Корректировка на снос ветхих зданий, строений, сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Поправка введена на основании данных сайта «<https://statrielt.ru/>».⁵⁴ *Корректировка составила значение из верхнего диапазона корректировки, поскольку на территории участка имеется строение, увеличивающее стоимость участка, расчет: (1/Коэффициент-1)*100%=((1,00 / 1,03) – 1,00)*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. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не требуется.*

⁵³ 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» / Под общей редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – С. 208.

⁵⁴ Электронный ресурс: «<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: 18.04.2022 г.

5.1.2. Расчет стоимости объектов оценки №№1-5 в части применения методов сравнительного подхода

Выбор объектов-аналогов

В ходе проведения анализа рынка продажи коммерческой недвижимости в г. Томск, характеризующегося неактивной активностью, 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 объектом оценки;
- назначение: встроенное помещение (торговое, свободного назначения).

В целом среди элементов сравнения Оценщиком было выделено:

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

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

Расчет стоимости объекта капитального строительства методом сравнения продаж представлен ниже.

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

Таблица 23. Описание аналогов сравнения для определения стоимости объектов оценки №1-2⁵⁵

№	Дата предложения	Местонахождение	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Описание*	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Ленинский, ул. Пролетарская, 25	Свободного назначения	183,0	5 300 000	28 962	Продается помещение свободного назначения. Помещение имеет отдельный вход на улицу Пролетарская (первая линия), так же есть второй выход во двор. Планировка состоит из трех залов. Подойдет под торговлю, #склад, небольшое #производство, либо любой другой ваш проект. Высота потолков 3 метра, 25 кВт выделенной мощности. Есть сан.узел. Состояние помещения - предчистовое. Возможна аренда. Хороший автомобильный и пешеходный трафик. Место под рекламу. Просмотр по предварительной договоренности. Звоните!	https://tomsk.etagi.com/commerce/6276091/
2	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Сибирская, 93	Свободного назначения	66,4	2 150 000	32 380	Продаётся помещение на цокольном этаже с отдельным входом. Помещение в черновой отделке состоит из двух комнат с окнами, туалета и двух подсобных помещений. Может быть использовано под офис, медицинские услуги, косметологию, тренажёрный зал, магазин, курьерскую службу и прочее. Ипотека. Документы готовы.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_664_m_2347736904
3	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Ленинский, ул. 79-й Гвардейской Дивизии, 24	Свободного назначения	183,0	5 500 000	30 055	Продается помещение свободного назначения общей площадью 183 кв.м. Помещение в отличном состоянии, срочного ремонта и вложений не требует. Помещение свободного назначения (ранее использовалось под магазин). Высокий цокольный этаж с окнами (высота потолков до 3 метра). Отдельный вход, круглосуточный доступ. Над помещением тоже не жилое. Сан.узел. Большая парковка во дворе. Хорошая транспортная доступность, рядом остановки общественного транспорта. Подойдет под офис компании, оказание услуг населению, магазин или любой другой ваш проект. Звоните!. Номер в базе: 7550543. Район: Ленинский район.	https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_po_meschenie_svodnogo_naznacheniya_183_m_2382603813
Проверка исходных данных на однородность выборки								
Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв.м.					30 466			
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.					1 746			
Коэффициент вариации, %					5,73			
Пороговое значение, %					<33			
Вывод					Выборка однородна			

⁵⁵ 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.

Таблица 24. Описание аналогов сравнения для определения стоимости объектов оценки №3-5

№	Дата предложения	Местонахождение	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Описание*	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, Советский район, ул. Комсомольский пр-т, д. 59	Свободного назначения	183,0	5 300 000	28 962	Продам нежилое помещение, расположенное в Советском районе в центре города Томска. Помещение размещено в цокольном этаже кирпичного жилого дома. Предусмотрены окна. Возможно увеличение отведенной электрической мощности. Вход расположен на ул. Герцена. Помещение просторное, светлое, современное, состоит из пяти комнат (50, 2 кв.м; 34, 9 кв.м; 35, 1 кв.м; 44, 6 кв.м; 40, 5 кв.м). Можно разместить наружную рекламу с охватом оживлённых улиц - ул. Герцена и с пр-та. Комсомольского. Напротив находится ТЦ "Экстра". Готовы показать в любое удобное время. Звоните!	https://tomsk.e-tagi.com/commerce/6023774/
2	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, Ленинский район, ул. Большая Подгорная, д. 46	Свободного назначения	88,0	3 100 000	35 227	В Ленинском районе города Томска по адресу ул. Большая Подгорная, д.46, продается помещение на первом этаже (по документам цоколь) общей площадью 88 кв.м. Отдельный вход, свободная планировка, черновая отделка, сделана электрическая разводка, установлены выключатели, розетки и счетчик на электричество, высота потолков 3 метра. Вход со стороны Большой Подгорной. Хорошо подойдет для размещения офиса, пункта выдачи заказов и другое. Без комиссии для покупателя. Просмотр по предварительной договоренности. Звоните!	https://tomsk.e-tagi.com/commerce/7235862/
3	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, Кировский район, ул. Максима Горького, 66	Свободного назначения	65,0	2 450 000	37 692	Установлены счетчики водо-, электро-, теплоснабжения. Отличная планировка, удобная для комфортного расположения бизнеса. Придомовая территория оборудована парковочными местами. Помещение в хорошем состоянии. Окна пластиковые на юго-запад. Новая входная	https://tomsk.e-tagi.com/commerce/6277198/

							дверь. Возможно оставить мебель. Идеально подходит для сдачи в аренду. Помещение площадью 65 кв. метров, аккуратное и экономично в содержании. В самом микрорайоне очень хорошо развита инфраструктура, а так же отличная транспортная развязка.	
Проверка исходных данных на однородность выборки								
Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв.м.					33 960			
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.					4 501			
Коэффициент вариации, %					13,25			
Пороговое значение, %					<33			
Вывод					Выборка однородна			

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.		5 300 000	2 150 000	5 500 000
2	Площадь	кв. м.	73,9	183,0	66,4	183,0
3	Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м		28 962	32 380	30 055
4	<i>Приведение цены предложения к цене продажи</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
5	Корректировка	%		-7,5	-7,5	-7,5
6	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	29 952	27 801
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.		26 790	29 952	27 801
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.		26 790	29 952	27 801
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.		26 790	29 952	27 801
16	Условия рынка (время продажи)		Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
17	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
18	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	29 952	27 801
19	Местоположение		Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001	Томская область, г. Томск, р-н Ленинский, ул. Пролетарская, 25	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Сибирская, 93	Томская область, г. Томск, р-н Ленинский, ул. 79-й Гвардейской Дивизии, 24
20	Местонахождение в пределах города		Центр деловой активнос- сти	Центр деловой активнос- сти	Центр деловой активнос- сти	Многоквартирная жи- лая застройка
21	Корректировка	%		0,0	0,0	11,0
22	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	29 952	30 859
23	Общая площадь	кв. м.	73,90	183,0	66,4	183,0
24	Корректировка	%		16,7	-1,8	16,7
25	Скорректированная цена	руб./кв. м.		31 264	29 413	36 012
26	Тип объекта		Встроенное помеще- ние	Встроенное помеще- ние	Встроенное помеще- ние	Встроенное помеще- ние
27	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
28	Скорректированная цена	руб./кв. м.		31 264	29 413	36 012
29	Функциональное назначение		Объект предназначен под помещение вспомо- гательного назначения в торго- вом здании	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
30	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
31	Скорректированная цена	руб./кв. м.		31 264	29 413	36 012
32	Этаж расположения		Подвал, 1, 2, 3	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
33	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
34	Скорректированная цена	руб./кв. м.		31 264	29 413	36 012
35	Внутренняя отделка		Простая внутренняя от- делка	Без отделки	Простая внутренняя от- делка	Простая внутренняя отделка
36	Корректировка	%		11,1	0,0	0,0
37	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 734	29 413	36 012
38	Наличие коммуникаций		Все необходимые комму- никации подведены и под- ключены	Все необходимые комму- никации подведены и под- ключены	Все необходимые комму- никации подведены и под- ключены	Все необходимые комму- никации подведены и подключены
39	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
40	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 734	29 413	36 012
41	Износ коммерческой недвижимости		Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рын- ком
42	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
43	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 734	29 413	36 012

44	Выход на "красную" линию		Нет	Нет	Нет	Есть
45	Корректировка	%		0,0	0,0	-10,0
46	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 734	29 413	32 411
47	Наличие отдельного входа в помещение с улицы		Нет	Есть	Есть	Есть
48	Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0
49	Скорректированная цена	руб./кв. м.		32 650	27 648	30 466
50	Класс конструктивной системы		Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания
51	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
52	Скорректированная цена	руб./кв. м.		32 650	27 648	30 466
53	Общая валовая коррекция	%		33,8	7,8	43,7
54	Весовой коэффициент	коэфф.		0,1638	0,7096	0,1267
55	Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	28 827			
56	Рыночная стоимость	руб.	2 130 315			
57	Рыночная стоимость с учетом коэффициента арендопригодной площади	руб.	1 725 555			

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.		5 300 000	2 150 000	5 500 000
2	Площадь	кв. м.	136,9	183,0	66,4	183,0
3	Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м		28 962	32 380	30 055
4	Приведение цены предложения к цене продажи			Предложение	Предложение	Предложение
5	Корректировка	%		-7,5	-7,5	-7,5
6	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	29 952	27 801
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.		26 790	29 952	27 801
10	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
12	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	29 952	27 801
13	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
14	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	29 952	27 801
16	Условия рынка (время продажи)		Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
17	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
18	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	29 952	27 801
19	Местоположение		Российская Федерация, Томская область, г.	Томская область, г. Томск, р-н Ленинский, ул.	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул.	Томская область, г. Томск, р-н Ленинский,

			<i>Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001</i>	<i>Пролетарская, 25</i>	<i>Сибирская, 93</i>	<i>ул. 79-й Гвардейской Дивизии, 24</i>
20	<i>Местонахождение в пределах города</i>		<i>Центр деловой активности</i>	<i>Центр деловой активности</i>	<i>Центр деловой активности</i>	<i>Многоквартирная жилая застройка</i>
21	Корректировка	%		0,0	0,0	11,0
22	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	29 952	30 859
23	<i>Общая площадь</i>	<i>кв. м.</i>	<i>136,90</i>	<i>183,0</i>	<i>66,4</i>	<i>183,0</i>
24	Корректировка	%		5,1	-11,6	5,1
25	Скорректированная цена	руб./кв. м.		28 156	26 478	32 433
26	<i>Тип объекта</i>		<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
27	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
28	Скорректированная цена	руб./кв. м.		28 156	26 478	32 433
29	<i>Функциональное назначение</i>		<i>Торгового назначения</i>	<i>Свободного назначения</i>	<i>Свободного назначения</i>	<i>Свободного назначения</i>
30	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
31	Скорректированная цена	руб./кв. м.		28 156	26 478	32 433
32	<i>Этаж расположения</i>		<i>Подвал</i>	<i>Цокольный этаж</i>	<i>Цокольный этаж</i>	<i>Цокольный этаж</i>
33	Корректировка	%		-5,0	-5,0	-5,0
34	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 748	25 154	30 811
35	<i>Внутренняя отделка</i>		<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>
36	Корректировка	%		11,1	0,0	0,0
37	Скорректированная цена	руб./кв. м.		29 717	25 154	30 811
38	<i>Наличие коммуникаций</i>		<i>Все необходимые коммуникации подведены и подключены</i>	<i>Все необходимые коммуникации подведены и подключены</i>	<i>Все необходимые коммуникации подведены и подключены</i>	<i>Все необходимые коммуникации подведены и подключены</i>
39	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
40	Скорректированная цена	руб./кв. м.		29 717	25 154	30 811
41	<i>Износ коммерческой недвижимости</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>
42	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
43	Скорректированная цена	руб./кв. м.		29 717	25 154	30 811
44	<i>Выход на "красную" линию</i>		<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Есть</i>
45	Корректировка	%		0,0	0,0	-10,0
46	Скорректированная цена	руб./кв. м.		29 717	25 154	27 730
47	<i>Наличие отдельного входа в помещение с улицы</i>		<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
48	Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0
49	Скорректированная цена	руб./кв. м.		27 934	23 645	26 066
50	<i>Класс конструктивной системы</i>		<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>
51	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0

52	Скорректированная цена	руб./кв. м.		27 934	23 645	26 066
53	Общая валовая коррекция	%		27,2	22,6	37,1
54	Весовой коэффициент	коэфф.		0,3405	0,4098	0,2497
55	Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	25 710			
56	Рыночная стоимость	руб.	3 519 699			

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.		5 300 000	3 100 000	2 450 000
2	Площадь	кв. м.	140,1	183,0	88,0	65,0
3	Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м		28 962	35 227	37 692
4	<i>Приведение цены предложения к цене продажи</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
5	Корректировка	%		-7,5	-7,5	-7,5
6	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	32 585	34 865
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.		26 790	32 585	34 865
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.		26 790	32 585	34 865
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.		26 790	32 585	34 865
16	<i>Условия рынка (время продажи)</i>		<i>Апрель 2022</i>	<i>Апрель 2022</i>	<i>Апрель 2022</i>	<i>Апрель 2022</i>
17	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
18	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	32 585	34 865
19	<i>Местоположение</i>		<i>Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001</i>	<i>Томская область, г. Томск, Советский район, ул. Комсомольский пр-т, д. 59</i>	<i>Томская область, г. Томск, Ленинский район, ул. Большая Подгорная, д. 46</i>	<i>Томская область, г. Томск, Кировский район, ул. Максима Горького, 66</i>
20	<i>Местонахождение в пределах города</i>		<i>Центр деловой активности</i>	<i>Центр деловой активности</i>	<i>Центр деловой активности</i>	<i>Центр деловой активности</i>
21	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
22	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	32 585	34 865
23	<i>Общая площадь</i>	<i>кв. м.</i>	<i>140,10</i>	<i>183,0</i>	<i>88,0</i>	<i>65,0</i>
24	Корректировка	%		4,6	-7,6	-12,2
25	Скорректированная цена	руб./кв. м.		28 022	30 109	30 611
26	<i>Тип объекта</i>		<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
27	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0

28	Скорректированная цена	руб./кв. м.		28 022	30 109	30 611
29	<i>Функциональное назначение</i>		<i>Торговое назначение</i>	<i>Свободного назначения</i>	<i>Свободного назначения</i>	<i>Свободного назначения</i>
30	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
31	Скорректированная цена	руб./кв. м.		28 022	30 109	30 611
32	<i>Этаж расположения</i>		<i>2 этаж</i>	<i>Цокольный этаж</i>	<i>Цокольный этаж</i>	<i>Цокольный этаж</i>
33	Корректировка	%		17,0	17,0	17,0
34	Скорректированная цена	руб./кв. м.		32 786	35 228	35 815
35	<i>Внутренняя отделка</i>		<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>
36	Корректировка	%		11,1	11,1	0,0
37	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 425	39 138	35 815
38	<i>Наличие коммуникаций</i>		<i>Все необходимые коммуникации подведены и подключены</i>			
39	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
40	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 425	39 138	35 815
41	<i>Износ коммерческой недвижимости</i>		<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>			
42	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
43	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 425	39 138	35 815
44	<i>Выход на "красную" линию</i>		<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
45	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
46	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 425	39 138	35 815
47	<i>Наличие отдельного входа в помещение с улицы</i>		<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
48	Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0
49	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 240	36 790	33 666
50	<i>Класс конструктивной системы</i>		<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>
51	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
52	Скорректированная цена	руб./кв. м.		34 240	36 790	33 666
53	Общая валовая коррекция	%		38,7	41,7	35,2
54	Весовой коэффициент	коэфф.		0,3303	0,3065	0,3631
55	Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	34 810			
56	Рыночная стоимость	руб.	4 876 881			

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.		5 300 000	3 100 000	2 450 000
2	Площадь	кв. м.	140,4	183,0	88,0	65,0
3	Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м		28 962	35 227	37 692

4	Приведение цены предложения к цене продажи			Предложение	Предложение	Предложение
5	Корректировка	%		-7,5	-7,5	-7,5
6	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	32 585	34 865
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.		26 790	32 585	34 865
10	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
12	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	32 585	34 865
13	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
14	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	32 585	34 865
16	Условия рынка (время продажи)		Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
17	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
18	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	32 585	34 865
19	Местоположение		Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001	Томская область, г. Томск, Советский район, ул. Комсомольский пр-т, д. 59	Томская область, г. Томск, Ленинский район, ул. Большая Подгорная, д. 46	Томская область, г. Томск, Кировский район, ул. Максима Горького, 66
20	Местонахождение в пределах города		Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
21	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
22	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	32 585	34 865
23	Общая площадь	кв. м.	140,40	183,0	88,0	65,0
24	Корректировка	%		4,6	-7,6	-12,3
25	Скорректированная цена	руб./кв. м.		28 022	30 109	30 577
26	Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
27	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
28	Скорректированная цена	руб./кв. м.		28 022	30 109	30 577
29	Функциональное назначение		Торговое назначение	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
30	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
31	Скорректированная цена	руб./кв. м.		28 022	30 109	30 577
32	Этаж расположения		1 этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
33	Корректировка	%		26,0	26,0	26,0
34	Скорректированная цена	руб./кв. м.		35 308	37 937	38 527
35	Внутренняя отделка		Простая внутренняя отделка	Без отделки	Без отделки	Простая внутренняя отделка
36	Корректировка	%		11,1	11,1	0,0
37	Скорректированная цена	руб./кв. м.		39 227	42 148	38 527
38	Наличие коммуникаций		Все необходимые комму-	Все необходимые комму-	Все необходимые комму-	Все необходимые комму-

			никации подведены и подключены			
39	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
40	Скорректированная цена	руб./кв. м.		39 227	42 148	38 527
41	<i>Износ коммерческой недвижимости</i>		<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>			
42	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
43	Скорректированная цена	руб./кв. м.		39 227	42 148	38 527
44	<i>Выход на "красную" линию</i>		<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
45	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
46	Скорректированная цена	руб./кв. м.		39 227	42 148	38 527
47	<i>Наличие отдельного входа в помещение с улицы</i>		<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
48	Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0
49	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 873	39 619	36 215
50	<i>Класс конструктивной системы</i>		<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>
51	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
52	Скорректированная цена	руб./кв. м.		36 873	39 619	36 215
53	Общая валовая коррекция	%		47,7	50,7	44,3
54	Весовой коэффициент	коэфф.		0,3314	0,3118	0,3568
55	Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	37 494			
56	Рыночная стоимость	руб.	5 264 158			

Таблица 29. Расчет стоимости объекта оценки №5 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.		5 300 000	3 100 000	2 450 000
2	Площадь	кв. м.	142,6	183,0	88,0	65,0
3	Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м		28 962	35 227	37 692
4	<i>Приведение цены предложения к цене продажи</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
5	Корректировка	%		-7,5	-7,5	-7,5
6	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	32 585	34 865
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.		26 790	32 585	34 865
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.		26 790	32 585	34 865

13	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
14	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	32 585	34 865
16	Условия рынка (время продажи)		Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
17	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
18	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	32 585	34 865
19	Местоположение		Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001	Томская область, г. Томск, Советский район, ул. Комсомольский пр-т, д. 59	Томская область, г. Томск, Ленинский район, ул. Большая Подгорная, д. 46	Томская область, г. Томск, Кировский район, ул. Максима Горького, 6б
20	Местонахождение в пределах города		Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
21	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
22	Скорректированная цена	руб./кв. м.		26 790	32 585	34 865
23	Общая площадь	кв. м.	142,60	183,0	88,0	65,0
24	Корректировка	%		4,3	-7,9	-12,5
25	Скорректированная цена	руб./кв. м.		27 942	30 011	30 507
26	Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
27	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
28	Скорректированная цена	руб./кв. м.		27 942	30 011	30 507
29	Функциональное назначение		Торговое назначение	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
30	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
31	Скорректированная цена	руб./кв. м.		27 942	30 011	30 507
32	Этаж расположения		3 этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
33	Корректировка	%		17,0	17,0	17,0
34	Скорректированная цена	руб./кв. м.		32 692	35 113	35 693
35	Внутренняя отделка		Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Без отделки	Простая внутренняя отделка
36	Корректировка	%		0,0	11,1	0,0
37	Скорректированная цена	руб./кв. м.		32 692	39 011	35 693
38	Наличие коммуникаций		Все необходимые коммуникации подведены и подключены	Все необходимые коммуникации подведены и подключены	Все необходимые коммуникации подведены и подключены	Все необходимые коммуникации подведены и подключены
39	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
40	Скорректированная цена	руб./кв. м.		32 692	39 011	35 693
41	Износ коммерческой недвижимости		Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
42	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
43	Скорректированная цена	руб./кв. м.		32 692	39 011	35 693
44	Выход на "красную" линию		Нет	Нет	Нет	Нет
45	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0

46	Скорректированная цена	руб./кв. м.		32 692	39 011	35 693
47	<i>Наличие отдельного входа в помещение с улицы</i>		<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
48	Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0
49	Скорректированная цена	руб./кв. м.		30 730	36 670	33 551
50	<i>Класс конструктивной системы</i>		<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>
51	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
52	Скорректированная цена	руб./кв. м.		30 730	36 670	33 551
53	Общая валовая коррекция	%		27,3	42,0	35,5
54	Весовой коэффициент	коэфф.		0,4134	0,2687	0,3179
55	Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	33 223			
56	Рыночная стоимость	руб.	4 737 600			

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. 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. В условиях рынка недвижимости существует скидка на торг, так как цены предложения и реальных сделок могут различаться. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 292, табл. 341)⁵⁶. для всех аналогов в размере «-7,5%» (торговые центры и помещения в них).

Таблица 341. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

2. Передаваемые 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 аренды сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*

3. Условия финансирования. Цена предложения для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цена за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*

4. Условия продажи. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*

5. Условия рынка (время продажи). На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*

6. Местоположение. Требуется, когда местоположение объекта сравнения отличается от местоположения объекта оценки. В данной поправке анализируется и учитывается влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021

⁵⁶ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 134, табл. 56)⁵⁷.

При расчете объектов оценки №№1-2: Объект оценки, как и аналоги №№1-2, располагается в центре деловой активности, в то время как аналог №3 расположен в районе многоквартирной жилой застройки. Величина корректировки составит: $((0,91 / 0,82) - 1,00) * 100\% = «+11,0\%»$.

При расчете объектов оценки №№3-5 корректировка не требуется, объекты сопоставимы по параметру.

10.2.2. Объекты торговой недвижимости

Таблица 70. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
исторический центр города	1,00	1,00	1,00
центры деловой активности	0,91	0,88	0,93
многоквартирная жилая застройка	0,82	0,78	0,86
среднеэтажная жилая застройка	0,80	0,76	0,83
зона автомагистралей	0,74	0,70	0,78
окраины промзоны	0,69	0,63	0,75
Удельная арендная ставка			
исторический центр города	1,00	1,00	1,00
центры деловой активности	0,90	0,80	1,00
многоквартирная жилая застройка	0,80	0,70	0,91
среднеэтажная жилая застройка	0,77	0,67	0,86
зона автомагистралей	0,73	0,61	0,86
окраины промзоны	0,66	0,55	0,77

7. Площадь (масштаб). Цена объектов недвижимости зависит от их площади. Наблюдается снижение средней цены 1 кв. м. при увеличении площади объектов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁵⁸. Коэффициент торможения для зданий общественного назначения принят в размере 0,17.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 06.04.2022 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

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

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

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
 S – общая площадь объекта, кв.м.,
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
 n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

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

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

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

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

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
 So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
 Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
 n – коэффициент торможения.

При расчете объекта оценки №1:

⁵⁷ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 05.04.2022 г.

⁵⁸ Электронный ресурс: <<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

Наименование	Площадь, кв.м.	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект оценки	73,9	1,000	
Объект-аналог №1	183,0	1,167	16,7
Объект-аналог №2	66,4	0,982	-1,8
Объект-аналог №3	183,0	1,167	16,7

При расчете объекта оценки №2:

Наименование	Площадь, кв.м.	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект оценки	136,9	1,000	
Объект-аналог №1	183,0	1,051	5,1
Объект-аналог №2	66,4	0,884	-11,6
Объект-аналог №3	183,0	1,051	5,1

При расчете объекта оценки №3:

Наименование	Площадь, кв.м.	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект оценки	140,1	1,000	
Объект-аналог №1	183,0	1,046	4,6
Объект-аналог №2	88,0	0,924	-7,6
Объект-аналог №3	65,0	0,878	-12,2

При расчете объекта оценки №4:

Наименование	Площадь, кв.м.	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект оценки	140,4	1,000	
Объект-аналог №1	183,0	1,046	4,6
Объект-аналог №2	88,0	0,924	-7,6
Объект-аналог №3	65,0	0,877	-12,3

При расчете объекта оценки №5:

Наименование	Площадь, кв.м.	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект оценки	142,6	1,000	
Объект-аналог №1	183,0	1,043	4,3
Объект-аналог №2	88,0	0,921	-7,9
Объект-аналог №3	65,0	0,875	-12,5

8. Тип объекта. В стоимость любого объекта недвижимости входит стоимость земельного участка, который к нему относится. Поэтому, если земельные участки, на которых располагаются ОСЗ находятся в пределах пятна застройки, то дополнительной корректировки на вид права на земельный участок не требуется. В случае же наличия избытка земельного участка в одном из двух сравниваемых между собой объектов требуется отдельная корректировка. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 200, табл. 150)⁵⁹. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*

9. Функциональное назначение для недвижимости. Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 286, табл. 337)⁶⁰. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*

10. Внутренняя отделка. Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁶¹. *При расчете объектов оценки №№1-2: Корректировка применяется к аналогу №1, представленному к продаже без отделки, в размере: $((1,00 / 0,90) - 1,00) * 100\% = «+11,1»$. При расчете объектов оценки №№3-5: Корректировка применяется к аналогу №2, представленному к продаже без отделки, в размере: $((1,00 / 0,90) - 1,00) * 100\% = «+11,1»$.*

⁵⁹ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁶⁰ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁶¹ Электронный ресурс: «<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2791-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2022 года

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

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположения, назначения, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

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	0,83	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, 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 покрытия, 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 кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с штукатурными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,18	1,12

11. Наличие/отсутствие элементов инженерных сетей и коммуникаций. Огромную роль в обеспечении бесперебойности производственных процессов играют инженерные системы зданий. Обогрев помещений в холодное время года, надежная электропроводка, безопасное газоснабжение, система вентиляции, стабильная подача холодной и горячей воды, а также ее отведение – все это способствует расширению возможностей использования объектов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁶². *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*

12. Износ коммерческой недвижимости. В данном факторе, учитывается разница в техническом состоянии, износ объектов оценки и объектов-аналогов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁶³. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*

13. Выход на красную линию. Главной структурной частью здания являются стены. Стены – это несущие конструкции, по расчету имеющие достаточную прочность, устойчивость при вертикальных и горизонтальных нагрузках. Стоимость строительства (трудозатраты) 1 кв. м стены из долгоживущих конструкций (кирпич, железобетон) не сопоставимы со стоимостью строительства объектов из легких материалов (сэндвич-панели, оцинкованный профиль). Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 157, табл. 86)⁶⁴. *При расчете объектов оценки №№3-5: Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется. При расчете объектов оценки №№1-2 корректировка применяется к аналогу №3, имеющему выход на красную линию, в размере: $((0,90 / 1,00) - 1,00) * 100\% = -10,0\%$.*

⁶² Электронный ресурс: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2776-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁶³ Электронный ресурс: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁶⁴ Электронный ресурс: <https://inform-ocenka.ru/>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

10.3.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 86. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91

14. Класс конструктивной системы. Главной структурной частью здания являются стены. Стены – это несущие конструкции, по расчету имеющие достаточную прочность, устойчивость при вертикальных и горизонтальных нагрузках. Стоимость строительства (трудозатраты) 1 кв. м стены из долговечных конструкций (кирпич, железобетон) не сопоставимы со стоимостью строительства объектов из легких материалов (сэндвич-панели, оцинкованный профиль). Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁶⁵. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*

15. Отдельный вход с улицы. Корректировка отражает зависимость цены предложения объектов недвижимости от наличия отдельного входа. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 237, табл. 216)⁶⁶. *Корректировка применяется ко всем аналогам в размере: $((0,94 / 1,00) - 1,00) * 100\% = -6,0\%$, поскольку у аналогов имеется отдельный вход.*

11.5.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 216. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

16. Расположение встроенного помещения в здании (этаж). Наиболее коммерчески привлекательными являются офисно-торговые помещения, расположенные на 1-ом этаже здания. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 226, табл. 192)⁶⁷.

При расчете объекта оценки №1 корректировка не вносилась, поскольку объект оценки располагается на нескольких этажах.

*При расчете объекта оценки №2 корректировка применяется к аналогам №№1-3 в размере: $((0,95 / 1,00) - 1,00) * 100\% = -5,0\%$, поскольку аналоги расположены на цокольных этажах, а объект оценки в подвале.*

*При расчете объектов оценки №3 и 5 корректировка применяется к аналогам №№1-3 в размере: $((1,17 / 1,00) - 1,00) * 100\% = +17,0\%$, поскольку аналоги расположены на цокольных этажах, а объекты оценки №№3 и 5 - на 2 и 3 соответственно.*

⁶⁵ Электронный ресурс: «<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2785-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁶⁶ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁶⁷ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

При расчете объекта оценки №4 корректировка применяется к аналогам №№1-3 в размере: $((1,26 / 1,00) - 1,00) * 100\% = «+26,0\%»$, поскольку аналоги расположены на цокольных этажах, а объект оценки на первом этаже.

Таблица 192. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,10	1,26	1,33
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,17	1,23
	цоколь	0,79	0,85	1,00	1,05
	подвал	0,76	0,81	0,95	1,00

Таблица 30. Результаты, полученные в ходе применения сравнительного подхода

Объекты оценки		Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012	1 725 555
2	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013	3 519 699
3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015	4 876 881
4	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014	5 264 158
5	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016	4 737 600
6	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37	2 062 044

5.2. Расчет стоимости объектов оценки №№1-5 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 31. Описание объектов-аналогов для расчета величины арендной ставки объектов оценки № 1-2⁶⁸

№ 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	Свободное назначение	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Ленинский, ул. Пролетарская, 25	70 000	183,0	383	Федеральное агентство недвижимости "ЭТАЖИ", предлагает в аренду помещение свободного назначения. Помещение имеет два входа. Высокий цоколь с окнами. Есть с/у. Помещение требует ремонта (возможен ремонт в счет аренды, возможен ремонт под ваши нужды). Отдельный вход (есть возможность круглосуточного доступа), есть запасной выход. Высота потолка 3,5 метра. Хорошая видимость с дороги. Есть место под рекламу. 100 метров от проспекта Ленина. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Звоните!	https://tomsk.etagi.com/commerce/5858118/
2	Свободное назначение	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Алексея Беленца, д. 6	70 000	156,0	449	В Советском районе города Томска, на улице Алексея Беленца, д.6, сдается помещение свободного назначения на цокольном этаже. На окнах и на входной группе есть рольставни. Есть разрешение на установку наружной рекламы в 3-х местах. Заведено 40 кВт. Внутри выполнен хороший коммерческий ремонт. Два больших зала, основное помещение кухни, которое можно переоборудовать в зал и еще двух небольших помещений кухни. Внутри имеется: 2 вытяжки и 2 приточные вентиляции, 2 отдельных входа, загрузочное окно, 2 санузла, нейтральное оборудование для кафе (столы, стеллажи, мойки), а также промышленный двухдверный холодильник с плюсовой и минусовой камерой. Всё не нужное оборудование можем вывезти. Отлично подойдет под доставку, кафе, пекарню. Может использоваться как	https://tomsk.etagi.com/commerce/7490522/

⁶⁸ 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

3	Свободное назначение	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Кировский, ул. Вершинина, 38	35 000	90,0	389	шоу-рум, торговое, офисное помещение. В Кировском районе на цокольном этаже с окном в 7-этажном кирпичном здании по адресу Вершинина 38, общей площадью 90 м2 Есть интернет, пластиковые окна. Помещение находится в цоколе, одно окно, на улице с высокой проходимостью в центре города, рядом студенческий городок, помещение долгие годы использовалось, как продовольственный магазин, затем под франшизу "Goza", сейчас магазин "Keга", помещение многофункциональное, использовать можно под многие виды деятельности, идеально под фермерский магазин, компьютерный зал, интерактивный клуб, цветочный салон, йога, фото студия, хостел, анти-кафе, интернет магазин, выдача интернет заказов, идеально подходит под строительную тематику, напротив долгое время располагается известная фирма "Кит", ...место уникальное. Вдоль помещения имеется каркас для натяжки вашего банера, рекламы, так же можно разместить банер на входной группе.	https://tomsk.etagi.com/commerce/7539984/
Проверка исходных данных на однородность выборки								
Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв.м.						406,71		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.						36,52		
Коэффициент вариации, %						8,98		
Пороговое значение, %						<33		
Вывод						Выборка однородна		

Таблица 32. Описание объектов-аналогов для расчета величины арендной ставки объектов оценки № 3-5⁶⁹

№ 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	Свободное назначение	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н	110 000	222,2	495	Федеральное агентство недвижимости "ЭТАЖИ", предлагает в аренду помещение свободного назначения. Помещение	https://tomsk.etagi.com/commerce/7566252/

⁶⁹ 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

	ние		Советский, ул. Красно- армейская, д. 55к.1				находится на первой линии по улице Красноармейской. Отдельный вход (есть запасной выход). В помещении хороший ремонт, вложений не требует. Свой санузел. Высота потолков 2,7 метра. 20 кВт выделенной мощности. Есть возможность круглосуточного доступа. Парковка перед зданием. Отличная видимость с дороги (есть место под рекламу). Просмотр только по предварительной договоренности. Звоните!	
2	Свободное назначение	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Алексея Беленца, д. 6	70 000	156,0	449	В Советском районе города Томска, на улице Алексея Беленца, д.6, сдается помещение свободного назначения на цокольном этаже. На окнах и на входной группе есть рольставни. Есть разрешение на установку наружной рекламы в 3-х местах. Заведено 40 кВт. Внутри выполнен хороший коммерческий ремонт. Два больших зала, основное помещение кухни, которое можно переоборудовать в зал и еще двух небольших помещений кухни. Внутри имеется: 2 вытяжки и 2 приточные вентиляции, 2 отдельных входа, загрузочное окно, 2 санузла, нейтральное оборудование для кафе (столы, стеллажи, мойки), а также промышленный двухдверный холодильник с плюсовой и минусовой камерой. Всё не нужное оборудование можем вывезти. Отлично подойдет под доставку, кафе, пекарню. Может использоваться как шоу-рум, торговое, офисное помещение.	https://tomsk.etagi.com/commerce/7490522/
3	Свободное назначение	Апрель 2022 г.	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Гоголя, д. 15	109 000	219,0	498	Сдам в аренду нежилое помещение на цокольном этаже (окна есть) площадью 218, 9 м2 по ул. Гоголя, 15 в г. Томске, с двумя входами со стороны фасада и двора. Возможна регистрация договора в Росреестре на длительный срок. Возможна частичная сдача помещения или субаренда, например 4, 9, 26, 35, 45, 45 м2. Центр города, развитая инфраструктура, рядом (100 м) школа на 1100 мест, продовольственные магазины, кафе, большая парковка. Установленная мощ-	https://tomsk.etagi.com/commerce/7598319/

							ность 20кВт.	
Проверка исходных данных на однородность выборки								
Средняя величина (математическое ожидание), руб./кв.м.				480,49				
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.				27,55				
Коэффициент вариации, %				5,73				
Пороговое значение, %				<33				
Вывод				Выборка однородна				

Таблица 33. 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.		383	449	389
2	Общая площадь	кв. м.	73,9	183,0	156,0	90,0
3	<i>Совершенная сделка или предложение</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
4	Корректировка	%		-7,5	-7,5	-7,5
5	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		354	415	360
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.		354	415	360
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.		354	415	360
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.		354	415	360
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.		354	415	360
18	<i>Местоположение</i>		<i>Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001</i>	<i>Томская область, г. Томск, р-н Ленинский, ул. Пролетарская, 25</i>	<i>Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Алексея Беленца, д. 6</i>	<i>Томская область, г. Томск, р-н Кировский, ул. Вершинина, 38</i>
19	<i>Местонахождение в пределах города</i>		<i>Центр административно-го района города</i>	<i>Центр административно-го района города</i>	<i>Центр административно-го района города</i>	<i>Центр административно-го района города</i>
20	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		354	415	360
22	<i>Площадь объекта</i>	кв. м.	73,9	183,0	156,0	90,0
23	Корректировка	%		16,7	13,5	3,4
24	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		413	471	372
25	<i>Назначение</i>		<i>Объект предназначен под</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>

			<i>помещение вспомогательного назначения в торговом здании</i>			
26	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		413	471	372
28	<i>Тип объекта</i>		<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
29	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
30	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		413	471	372
	<i>Этаж расположения</i>		<i>Подвал, 1, 2, 3</i>	<i>Цокольный</i>	<i>Цокольный</i>	<i>Цокольный</i>
	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
	Скорректированная цена	руб./кв. м.		413	471	372
31	<i>Внутренняя отделка</i>		<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Улучшенная внутренняя отделка</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>
32	Корректировка	%		11,1	-6,5	0,0
33	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		459	440	372
34	<i>Коммунальные платежи</i>		<i>Не включены в ставку аренды</i>	<i>Не включены в ставку аренды</i>	<i>Не включены в ставку аренды</i>	<i>Не включены в ставку аренды</i>
35	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
36	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		459	440	372
37	<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>
38	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
39	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		459	440	372
40	<i>Выход на "красную" линию</i>		<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
41	Корректировка	%		0,0	0,0	1,0
42	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		459	440	376
	<i>Наличие отдельного входа в помещение с улицы</i>		<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
	Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0
	Скорректированная цена	руб./кв. м.		431	414	353
43	<i>Износ коммерческой недвижимости</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>
44	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
45	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		431	414	353
46	<i>Класс конструктивной системы</i>		<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>
47	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
48	Скорректированная цена	руб./кв. м.		431	414	353
49	Общая валовая коррекция	%		33,8	26,0	10,4
50	Весовой коэффициент	коэфф.		0,1802	0,2342	0,5856
51	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.	381			
52	Средневзвешенная величина	руб./год за 1 кв. м.	4 572			

	арендной ставки			
--	-----------------	--	--	--

Таблица 34. 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.		383	449	389
2	Общая площадь	кв. м.	136,9	183,0	156,0	90,0
3	<i>Совершенная сделка или предложение</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
4	Корректировка	%		-7,5	-7,5	-7,5
5	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		354	415	360
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.		354	415	360
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.		354	415	360
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.		354	415	360
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.		354	415	360
18	<i>Местоположение</i>		<i>Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001</i>	<i>Томская область, г. Томск, р-н Ленинский, ул. Пролетарская, 25</i>	<i>Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Алексея Беленца, д. 6</i>	<i>Томская область, г. Томск, р-н Кировский, ул. Вершинина, 38</i>
19	<i>Местонахождение в пределах города</i>		<i>Центр административно-го района города</i>	<i>Центр административно-го района города</i>	<i>Центр административно-го района города</i>	<i>Центр административно-го района города</i>
20	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		354	415	360
22	<i>Площадь объекта</i>	кв. м.	<i>136,9</i>	<i>183,0</i>	<i>156,0</i>	<i>90,0</i>
23	Корректировка	%		5,1	2,2	-6,9
24	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		372	424	335
25	<i>Назначение</i>		<i>Объект предназначен под помещение вспомогательного назначения в торговом здании</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>
26	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		372	424	335
28	<i>Тип объекта</i>		<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
29	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0

30	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		372	424	335
	Этаж расположения		<i>Подвал</i>	<i>Цокольный</i>	<i>Цокольный</i>	<i>Цокольный</i>
	Корректировка	%		-4,0	-4,0	-4,0
	Скорректированная цена	руб./кв. м.		357	407	322
31	<i>Внутренняя отделка</i>		<i>Простая внутренняя отделка</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Улучшенная внутренняя отделка</i>	<i>Простая внутренняя отделка</i>
32	Корректировка	%		11,1	-6,5	0,0
33	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		397	381	322
34	<i>Коммунальные платежи</i>		<i>Не включены в ставку аренды</i>			
35	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
36	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		397	381	322
37	<i>Коммуникации</i>		<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>			
38	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
39	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		397	381	322
40	<i>Выход на "красную" линию</i>		<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
41	Корректировка	%		0,0	0,0	1,0
42	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		397	381	325
	<i>Наличие отдельного входа в помещение с улицы</i>		<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
	Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0
	Скорректированная цена	руб./кв. м.		373	358	306
43	<i>Износ коммерческой недвижимости</i>		<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>			
44	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
45	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		373	358	306
46	<i>Класс конструктивной системы</i>		<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>
47	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
48	Скорректированная цена	руб./кв. м.		373	358	306
49	Общая валовая коррекция	%		26,2	18,7	17,9
50	Весовой коэффициент	коэфф.		0,2587	0,3625	0,3787
51	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.	342			
52	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./год за 1 кв. м.	4 104			

Таблица 35. 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.		495	449	498

2	Общая площадь	кв. м.	140,1	222,2	156,0	219,0
3	Совершенная сделка или предложение			Предложение	Предложение	Предложение
4	Корректировка	%		-7,5	-7,5	-7,5
5	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		458	415	460
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.		458	415	460
9	Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
11	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		458	415	460
12	Условия аренды		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
13	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
14	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		458	415	460
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.		458	415	460
18	Местоположение		Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Красно- армейская, д. 55к.1	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Алексея Беленца, д. 6	Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Гоголя, д. 15
19	Местонахождение в пределах города		Центр административно- го района города	Центр административно- го района города	Центр административно- го района города	Центр административно- го района города
20	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		458	415	460
22	Площадь объекта	кв. м.	140,1	222,2	156,0	219,0
23	Корректировка	%		8,2	1,8	7,9
24	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		496	422	496
25	Назначение		Торговое назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
26	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		496	422	496
28	Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
29	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
30	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		496	422	496
	Этаж расположения		2 этаж	Цокольный	Цокольный	Цокольный
	Корректировка	%		24,0	24,0	24,0
	Скорректированная цена	руб./кв. м.		615	523	615
31	Внутренняя отделка		Простая внутренняя от- делка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Простая внутренняя от- делка
32	Корректировка	%		-6,5	-6,5	0,0
33	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		575	489	615
34	Коммунальные платежи		Не включены в ставку	Не включены в ставку	Не включены в ставку	Не включены в ставку

			<i>аренды</i>	<i>аренды</i>	<i>аренды</i>	<i>аренды</i>
35	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
36	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		575	489	615
37	<i>Коммуникации</i>		<i>Подведены все необходимые коммуникации</i>			
38	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
39	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		575	489	615
40	<i>Выход на "красную" линию</i>		<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
41	Корректировка	%		0,0	0,0	1,0
42	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		575	489	621
	<i>Наличие отдельного входа в помещение с улицы</i>		<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
	Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0
	Скорректированная цена	руб./кв. м.		541	460	584
43	<i>Износ коммерческой недвижимости</i>		<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>			
44	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
45	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		541	460	584
46	<i>Класс конструктивной системы</i>		<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>
47	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
48	Скорректированная цена	руб./кв. м.		541	460	584
49	Общая валовая коррекция	%		14,7	8,3	8,9
50	Весовой коэффициент	коэфф.		0,2261	0,4004	0,3735
51	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.	525			
52	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./год за 1 кв. м.	6 300			

Таблица 36. 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.		495	449	498
2	Общая площадь	кв. м.	140,4	222,2	156,0	219,0
3	<i>Совершенная сделка или предложение</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
4	Корректировка	%		-7,5	-7,5	-7,5
5	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		458	415	460
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.		458	415	460
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.		458	415	460
12	Условия аренды		<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.		458	415	460
15	Условия рынка		<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.		458	415	460
18	Местоположение		<i>Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп n001, n005, 1003, 2001, 3001</i>	<i>Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Красно- армейская, д. 55к.1</i>	<i>Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Алексея Беленца, д. 6</i>	<i>Томская область, г. Томск, р-н Советский, ул. Гоголя, д. 15</i>
19	Местонахождение в пределах города		<i>Центр административно- го района города</i>	<i>Центр административно- го района города</i>	<i>Центр административно- го района города</i>	<i>Центр административно- го района города</i>
20	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		458	415	460
22	Площадь объекта	кв. м.	<i>140,4</i>	<i>222,2</i>	<i>156,0</i>	<i>219,0</i>
23	Корректировка	%		8,1	1,8	7,9
24	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		495	422	496
25	Назначение		<i>Торговое назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>
26	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		495	422	496
28	Тип объекта		<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
29	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
30	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		495	422	496
	Этаж расположения		<i>1 этаж</i>	<i>Цокольный</i>	<i>Цокольный</i>	<i>Цокольный</i>
	Корректировка	%		27,0	27,0	27,0
	Скорректированная цена	руб./кв. м.		629	536	630
31	Внутренняя отделка		<i>Простая внутренняя от- делка</i>	<i>Улучшенная внутренняя отделка</i>	<i>Улучшенная внутренняя отделка</i>	<i>Простая внутренняя от- делка</i>
32	Корректировка	%		-6,5	-6,5	0,0
33	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		588	501	630
34	Коммунальные платежи		<i>Не включены в ставку аренды</i>	<i>Не включены в ставку аренды</i>	<i>Не включены в ставку аренды</i>	<i>Не включены в ставку аренды</i>
35	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
36	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		588	501	630
37	Коммуникации		<i>Подведены все необходи- мые коммуникации</i>	<i>Подведены все необходи- мые коммуникации</i>	<i>Подведены все необходи- мые коммуникации</i>	<i>Подведены все необходи- мые коммуникации</i>
38	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
39	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		588	501	630
40	Выход на "красную" линию		<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
41	Корректировка	%		0,0	0,0	1,0

42	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		588	501	636
	<i>Наличие отдельного входа в помещение с улицы</i>		<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
	Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0
	Скорректированная цена	руб./кв. м.		553	471	598
43	<i>Износ коммерческой недвижимости</i>		<i>Хорошее современное востребованное рынком</i>			
44	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
45	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		553	471	598
46	<i>Класс конструктивной системы</i>		<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>
47	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
48	Скорректированная цена	руб./кв. м.		553	471	598
49	Общая валовая коррекция	%		14,6	8,3	8,9
50	Весовой коэффициент	коэфф.		0,2273	0,3998	0,3729
51	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.	537			
52	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./год за 1 кв. м.	6 444			

Таблица 37. Расчет рыночной величины арендной ставки объекта оценки №5

№	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.		495	449	498
2	Общая площадь	кв. м.	142,6	222,2	156,0	219,0
3	<i>Совершенная сделка или предложение</i>			<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
4	Корректировка	%		-7,5	-7,5	-7,5
5	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		458	415	460
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.		458	415	460
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.		458	415	460
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.		458	415	460
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.		458	415	460
18	<i>Местоположение</i>		<i>Российская Федерация,</i>	<i>Томская область, г. Томск,</i>	<i>Томская область, г. Томск,</i>	<i>Томская область, г. Томск,</i>

			Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, пп п001, п005, 1003, 2001, 3001	р-н Советский, ул. Красно- армейская, д. 55к.1	р-н Советский, ул. Алексея Беленца, д. 6	р-н Советский, ул. Гоголя, д. 15
19	Местонахождение в пределах города		Центр административно- го района города	Центр административно- го района города	Центр административно- го района города	Центр административно- го района города
20	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		458	415	460
22	Площадь объекта	кв. м.	142,6	222,2	156,0	219,0
23	Корректировка	%		7,8	1,5	7,6
24	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		494	421	495
25	Назначение		Торговое назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
26	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		494	421	495
28	Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
29	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
30	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		494	421	495
	Этаж расположения		3 этаж	Цокольный	Цокольный	Цокольный
	Корректировка	%		24,0	24,0	24,0
	Скорректированная цена	руб./кв. м.		613	522	614
31	Внутренняя отделка		Простая внутренняя от- делка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Простая внутренняя от- делка
32	Корректировка	%		-6,5	-6,5	0,0
33	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		573	488	614
34	Коммунальные платежи		Не включены в ставку аренды	Не включены в ставку аренды	Не включены в ставку аренды	Не включены в ставку аренды
35	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
36	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		573	488	614
37	Коммуникации		Подведены все необходи- мые коммуникации	Подведены все необходи- мые коммуникации	Подведены все необходи- мые коммуникации	Подведены все необходи- мые коммуникации
38	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
39	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		573	488	614
40	Выход на "красную" линию		Нет	Нет	Нет	Нет
41	Корректировка	%		0,0	0,0	1,0
42	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		573	488	620
	Наличие отдельного входа в помещение с улицы		Нет	Есть	Есть	Есть
	Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0
	Скорректированная цена	руб./кв. м.		539	459	583
43	Износ коммерческой недви- жимости		Хорошее современное вос- требованное рынком	Хорошее современное вос- требованное рынком	Хорошее современное вос- требованное рынком	Хорошее современное вос- требованное рынком
44	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
45	Скорректированная цена	руб./мес. за 1 кв. м.		539	459	583

46	<i>Класс конструктивной системы</i>		<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>	<i>Бескаркасные капитальные здания</i>
47	Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
48	Скорректированная цена	руб./кв. м.		539	459	583
49	Общая валовая коррекция	%		14,3	8,0	8,6
50	Весовой коэффициент	коэфф.		0,2247	0,4017	0,3736
51	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./мес. за 1 кв. м.	523			
52	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./год за 1 кв. м.	6 276			

Обоснование корректировок

- Торг.** В случае необходимости реализации объекта оценки сделка будет происходить в рыночных условиях, которые практикой делового оборота учитывают возможность торга при аренде. В связи с этим, при определении стоимости арендной ставки при использовании данных предложений о продаже применяется корректировка на торг. В условиях рынка недвижимости существует скидка на торг, так как арендные ставки предложения и реальных сделок могут различаться. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 292, табл. 341)⁷⁰. *для всех аналогов в размере «-7,5%» (торговые центры и помещения в них).*

Таблица 341. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0% 8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1% 10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9% 8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4% 9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5% 10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7% 12.3%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0% 8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9% 9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0% 8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5% 8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4% 9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4% 11.1%

- Передаваемые 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 аренды сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*
- Условия финансирования.** Арендные ставки для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокую цену за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*
- Условия продажи.** Как правило, условия продажи существенно влияют на арендную ставку. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*
- Условия рынка (время продажи).** На рынке арендные ставки с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение арендных ставок может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*
- Местоположение.** Требуется, когда местоположение объекта сравнения отличается от местоположения объекта оценки. В данной поправке анализируется и учитывается влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты

⁷⁰ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

и скидки для сравнительного подхода (стр. 134, табл. 56)⁷¹. Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.

7. **Площадь (масштаб).** Арендная ставка объектов недвижимости зависит от их площади. Наблюдается снижение средней арендной ставки 1 кв. м. при увеличении площади объектов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁷². Коэффициент торможения для зданий общественного назначения принят в размере 0,17.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 06.04.2022 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

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

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

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

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

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

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

$$K_{s} = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

При расчете объекта оценки №1:

Наименование	Площадь, кв.м.	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Объект оценки	73,9	1,000	
Объект-аналог №1	183,0	1,167	16,7
Объект-аналог №2	156,0	1,135	13,5
Объект-аналог №3	90,0	1,034	3,4

При расчете объекта оценки №2:

Наименование	Площадь, кв.м.	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Объект оценки	136,9	1,000	
Объект-аналог №1	183,0	1,051	5,1
Объект-аналог №2	156,0	1,022	2,2
Объект-аналог №3	90,0	0,931	-6,9

При расчете объекта оценки №3:

Наименование	Площадь, кв.м.	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Объект оценки	140,1	1,000	
Объект-аналог №1	222,2	1,082	8,2
Объект-аналог №2	156,0	1,018	1,8
Объект-аналог №3	219,0	1,079	7,9

При расчете объекта оценки №4:

Наименование	Площадь, кв.м.	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Объект оценки	140,4	1,000	
Объект-аналог №1	222,2	1,081	8,1

⁷¹ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁷² Электронный ресурс: <<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

Объект-аналог №2	156,0	1,018	1,8
Объект-аналог №3	219,0	1,079	7,9

При расчете объекта оценки №5:

Наименование	Площадь, кв.м.	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект оценки	142,6	1,000	
Объект-аналог №1	222,2	1,078	7,8
Объект-аналог №2	156,0	1,015	1,5
Объект-аналог №3	219,0	1,076	7,6

8. **Тип объекта.** В величину арендной ставки любого объекта недвижимости входит арендная ставка земельного участка, который к нему относится. Поэтому, если земельные участки, на которых располагаются ОСЗ находятся в пределах пятна застройки, то дополнительной корректировки на вид права на земельный участок не требуется. В случае же наличия избытка земельного участка в одном из двух сравниваемых между собой объектов требуется отдельная корректировка. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 200, табл. 150)⁷³. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*

9. **Функциональное назначение для недвижимости.** Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 286, табл. 337)⁷⁴. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*

10. **Внутренняя отделка.** Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁷⁵.

*При расчете объектов оценки №№1-2: корректировка применяется к аналогу №1, состояние отделки которого без отделки, в размере: $((1,00 / 0,90) - 1,00) * 100\% = «+11,1\%»$, для аналога №2 с улучшенной отделкой величина корректировки составит: $((1,00 / 1,07) - 1,00) * 100\% = «-6,5\%»$.*

*При расчете объектов оценки №№3-5: корректировка применяется к аналогам №№1-2 с улучшенной отделкой в размере: $((1,00 / 1,07) - 1,00) * 100\% = «-6,5\%»$.*

⁷³ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁷⁴ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁷⁵ Электронный ресурс: «<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2791-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на
01.04.2022 года

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



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

местоположения, назначения, общей площади, конструкция и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала StatRielт 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, шпателька, покраска, побелка; линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, 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 легкие 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, черепица крыша) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,16	1,12

- 11. Коммунальные платежи.** При проведении расчетов величины арендной платы сравнительной единицей выступает чистая величина месячной арендной платы, поэтому из величины, предлагаемой на рынке месячной арендной платы надо в случае необходимости «убрать» величину коммунальных платежей. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2018 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (табл. 167)⁷⁶. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*
- 12. Наличие/отсутствие элементов инженерных сетей и коммуникаций.** Огромную роль в обеспечении бесперебойности производственных процессов играют инженерные системы зданий. Обогрев помещений в холодное время года, надежная электропроводка, безопасное газоснабжение, система вентиляции, стабильная подача холодной и горячей воды, а также ее отведение – все это способствует расширению возможностей использования объектов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁷⁷. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*
- 13. Износ коммерческой недвижимости.** В данном факторе, учитывается разница в техническом состоянии, износ объектов оценки и объектов-аналогов. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора может быть определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁷⁸. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*
- 14. Выход на красную линию.** Главной структурной частью здания являются стены. Стены – это несущие конструкции, по расчету имеющие достаточную прочность, устойчивость при вертикальных и горизонтальных нагрузках. Стоимость строительства (трудозатраты) 1 кв. м стены из долгоживущих конструкций (кирпич, железобетон) не сопоставимы со стоимостью строительства объектов из легких материалов (сэндвич-панели, оцинкованный профиль). Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁷⁹. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*

⁷⁶ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁷⁷ Электронный ресурс: <<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2776-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2022-goda>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁷⁸ Электронный ресурс: <<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁷⁹ Электронный ресурс: <<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.

- 15. Класс конструктивной системы.** Главной структурной частью здания являются стены. Стены – это несущие конструкции, по расчету имеющие достаточную прочность, устойчивость при вертикальных и горизонтальных нагрузках. Стоимость строительства (трудозатраты) 1 кв. м стены из долговечных конструкций (кирпич, железобетон) не сопоставимы со стоимостью строительства объектов из легких материалов (сэндвич-панели, оцинкованный профиль). Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁸⁰. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*
- 16. Отдельный вход с улицы.** Корректировка отражает зависимость цены предложения объектов недвижимости от наличия отдельного входа. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 237, табл. 216)⁸¹. *Объекты сопоставимы по параметру, корректировка не применяется.*
- 17. Расположение встроенного помещения в здании (этаж).** Наиболее коммерчески привлекательными являются офисно-торговые помещения, расположенные на 1-ом этаже здания. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 226, табл. 192)⁸².

При расчете объекта оценки №1 корректировка не вносилась, поскольку объект оценки располагается на нескольких этажах.

При расчете объекта оценки №2 корректировка применяется к аналогам №№1-3 в размере: $((0,96 / 1,00) - 1,00) * 100\% = \text{«-4,0\%»}$, поскольку аналоги расположены на цокольных этажах, а объект оценки в подвале.

При расчете объектов оценки №3 и 5 корректировка применяется к аналогам №№1-3 в размере: $((1,24 / 1,00) - 1,00) * 100\% = \text{«+24,0\%»}$, поскольку аналоги расположены на цокольных этажах, а объекты оценки №№3 и 5 - на 2 и 3 соответственно.

При расчете объекта оценки №4 корректировка применяется к аналогам №№1-3 в размере: $((1,27 / 1,00) - 1,00) * 100\% = \text{«+27,0\%»}$, поскольку аналоги расположены на цокольных этажах, а объект оценки на первом этаже.

Таблица 193. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,27	1,33
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,24	1,29
	цоколь	0,79	0,81	1,00	1,04
	подвал	0,75	0,78	0,96	1,00

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 объектов оценки №№1-2 определен в размере максимального значения для торговых объектов 16,1% на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода (стр. 32, табл. 4)⁸³ в связи с тем, что данные помещения носят вспомогательный характер, а также помещения расположены в подвале и требуют ремонта, что снижает их привлекательность перед будущими арендаторами.

⁸⁰ Электронный ресурс: «<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2785-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁸¹ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁸² Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁸³ Электронный ресурс: «<https://inform-ocenka.ru/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6% 15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2% 18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9% 16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9% 15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0% 18,0%

Размер поправки на недозагрузку площадей для объектов оценки №№3-5 определен в размере 11,4% для торговых объектов на основании корректирующих коэффициентов, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости -2021 под ред. Л.А.Лейфера, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода (стр. 32, табл. 3)⁸⁴, поскольку состояние объектов и их размещение в здании привлекательны для будущих арендаторов.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

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

⁸⁴ Электронный ресурс: <<https://inform-ocenka.ru/>>. Дата обращения: 18.04.2022 г.

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.

Значение операционных расходов определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁸⁵ в размере среднего значения для торговых помещений и зданий 29%. Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами⁸⁶;
- 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).

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2022 года

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

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).
Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами⁸⁶;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statreit, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,37	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,40	0,28
3	Складские помещения и здания	0,21	0,30	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,33	0,24

Примечание:
* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

5.2.4. Определение рыночной ставки капитализации

Ставка капитализации для улучшения отражает взаимосвязь между ежегодным доходом, приносимым объектом недвижимости и его стоимостью. Ставка капитализации может быть получена на основе рыночной информации (например, отношение величины арендной платы к цене продажи недвижимости), а также может быть рассчитана на основе ставки дисконта путем вычитания из ставки дисконта ожидаемых среднегодовых темпов роста денежного потока.

⁸⁵ Электронный ресурс: «<https://statreit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

⁸⁶ Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

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.

Значение ставки капитализации определено на основании корректирующих коэффициентов, приведенных из аналитических данных СтатРиелт⁸⁷ в размере среднего значения для торговых помещений и зданий 10%.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

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

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Подовой 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, просторность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, 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, связанный с владением недвижимостью (см. Структура риска при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Источники расчетов StatRielт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+ А) в отпуском или очень хорошем состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным потоком пешеходным трафиком	Среднее значение Кз	Объекты недвижимости среднего класса качества (С, D), в удовлетворительном состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным потоком пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания		0,19	0,24

1. При статистическом аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть сопоставлен только в пределах

2. В интервале между низким 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 высоким 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 нижеприведенной таблице.

Таблица 38. 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.	73,9	-
2	Потенциальный валовой доход	руб./год	4 572	Арендная ставка x 12
3	Потенциальный валовой доход	руб./год	337 871	стр.1 x стр.2
4	Коэффициент загрузки площадей	коэф	0,839	Кз (Справочник оценщика недвижимости, табл. 4, стр. 32) = 1,00-0,161

⁸⁷ Электронный ресурс: «<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

5	Эффективный валовой доход	руб.		283 474	$\text{ЭВД} = \text{ПВД} \times \text{Кз}$
6	Коэффициент платежей при аренде			1,00	Кпл
7	Итого эффективный валовой доход	руб.		283 474	$\text{ЭВД} = \text{ЭВД} * \text{Кпл}$
Расчет величины годовых операционных расходов					
8	Итого сумма годовых операционных расходов	руб./год		97 983	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-04-2022-goda
Расчет ставки капитализации					
	Фактор возраста			Значение	
9	Ставка капитализации	%		10,00	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2022-goda
Окончательный расчет стоимости					
10	Чистый эксплуатационный доход, руб	руб.		185 491	стр.7 - стр.8
11	Рыночная стоимость	руб.		1 854 910	стр.11 / стр.9

Таблица 39. 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.		136,9	-
2	Потенциальный валовой доход	руб./год		4 104	Арендная ставка x 12
3	Потенциальный валовой доход	руб./год		561 838	стр.1 x стр.2
4	Коэффициент загрузки площадей	коэф		0,839	Кз (Справочник оценщика недвижимости, табл. 4, стр. 32) = 1,00-0,161
5	Эффективный валовой доход	руб.		471 382	$\text{ЭВД} = \text{ПВД} \times \text{Кз}$
6	Коэффициент платежей при аренде			1,00	Кпл
7	Итого эффективный валовой доход	руб.		471 382	$\text{ЭВД} = \text{ЭВД} * \text{Кпл}$
Расчет величины годовых операционных расходов					
8	Итого сумма годовых операционных расходов	руб./год		162 933	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-04-2022-goda
Расчет ставки капитализации					
	Фактор возраста			Значение	
9	Ставка капитализации	%		10,00	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2022-goda
Окончательный расчет стоимости					
10	Чистый эксплуатационный доход, руб	руб.		308 449	стр.7 - стр.8
11	Рыночная стоимость	руб.		3 084 490	стр.11 / стр.9

Таблица 40. 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.		140,1	-
2	Потенциальный валовой доход	руб./год		6 300	Арендная ставка x 12
3	Потенциальный валовой доход	руб./год		882 630	стр.1 x стр.2
4	Коэффициент загрузки площадей	коэф		0,886	Кз (Справочник оценщика недвижимости, табл. 3, стр. 32) = 1,00-0,114
5	Эффективный валовой доход	руб.		782 010	ЭВД = ПВД x Кз
6	Коэффициент платежей при аренде			1,00	Кпл
7	Итого эффективный валовой доход	руб.		782 010	ЭВД = ЭВД*Кпл
Расчет величины годовых операционных расходов					
8	Итого сумма годовых операционных расходов	руб./год		255 963	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	%		10,00	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2022-goda
Окончательный расчет стоимости					
10	Чистый эксплуатационный доход, руб	руб.		526 047	стр.7 - стр.8
11	Рыночная стоимость	руб.		5 260 470	стр.11 / стр.9

Таблица 41. 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.		140,4	-
2	Потенциальный валовой доход	руб./год		6 444	Арендная ставка x 12
3	Потенциальный валовой доход	руб./год		904 738	стр.1 x стр.2
4	Коэффициент загрузки площадей	коэф		0,886	Кз (Справочник оценщика недвижимости, табл. 3, стр. 32) = 1,00-0,114
5	Эффективный валовой доход	руб.		801 598	ЭВД = ПВД x Кз
6	Коэффициент платежей при аренде			1,00	Кпл
7	Итого эффективный валовой доход	руб.		801 598	ЭВД = ЭВД*Кпл
Расчет величины годовых операционных расходов					
8	Итого сумма годовых операционных расходов	руб./год		262 374	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	%		10,00	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-04-2022-goda
Окончательный расчет стоимости					
10	Чистый эксплуатационный доход, руб	руб.		539 224	стр.7 - стр.8
11	Рыночная стоимость	руб.		5 392 240	стр.11 / стр.9

Таблица 42. Расчет стоимости объекта оценки №5 доходным подходом

№ п/п	Параметры	Единица измерения		Значение показателя	Источник информации, расчетная формула
Расчет величины эффективного валового дохода					
1	Общая площадь	м.кв.		142,6	-
2	Потенциальный валовой доход	руб./год		6 276	Арендная ставка x 12
3	Потенциальный валовой доход	руб./год		894 958	стр.1 x стр.2
4	Коэффициент загрузки площадей	коэф		0,886	Кз (Справочник оценщика недвижимости, табл. 3, стр. 32) = 1,00-0,114
5	Эффективный валовой доход	руб.		792 933	ЭВД = ПВД x Кз
6	Коэффициент платежей при аренде			1,00	Кпл
7	Итого эффективный валовой доход	руб.		792 933	ЭВД = ЭВД*Кпл
Расчет величины годовых операционных расходов					
8	Итого сумма годовых операционных расходов	руб./год		259 538	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvzhimostyu-na-01-04-2022-goda
Расчет ставки капитализации					
	Фактор возраста			Значение	
9	Ставка капитализации	%		10,00	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-04-2022-goda
Окончательный расчет стоимости					
10	Чистый эксплуатационный доход, руб	руб.		533 395	стр.7 - стр.8
11	Рыночная стоимость	руб.		5 333 950	стр.11 / стр.9

Таблица 43. Результаты, полученные в ходе применения доходного подхода

Объекты оценки		Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012	1 854 910
2	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013	3 084 490
3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015	5 260 470
4	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014	5 392 240
5	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016	5 333 950

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 44. 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 искомым 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 важности⁸⁸.

Таблица 45. Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение	Объяснение
0	Не сравнимы	Эксперт затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значительным
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного лишь вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обрат-	

⁸⁸Электронный ресурс: «<http://www.ocenchik.ru/docse/2129-metod-analiza-ierarhiy-mai-ocenki-vedvizhimosti.html>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

	ную величину (т.е. 1/3)
--	-------------------------

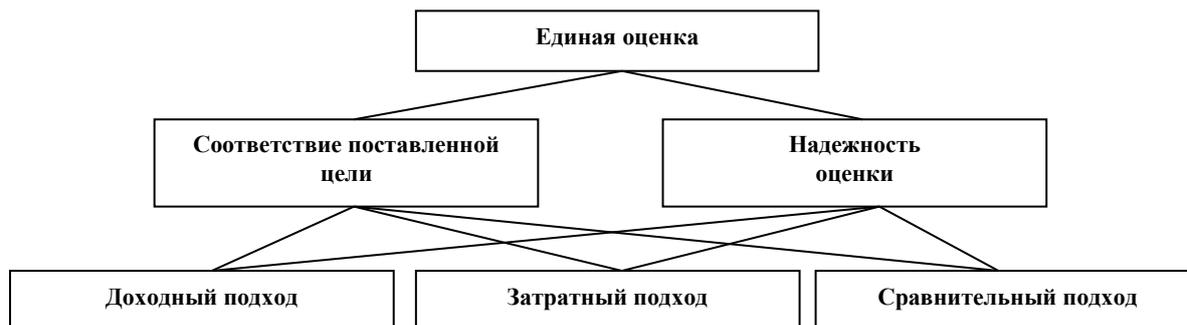
Выбор шкалы определялся следующими требованиями:

- 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 46. Матрица соответствия

Подходы	Соответствие	Надежность	Сумма баллов	Значение весового коэффициента
Соответствие	1	1	2	0,500
Надежность	1	1	2	0,500

Таблица 47. Матрица степени соответствия цели оценки

Подходы	Доходный подход	Сравнительный подход	Сумма баллов	Значение весового коэффициента
Доходный подход	1,00	1,00	2,00	0,250
Сравнительный подход	1,00	5,00	6,00	0,750

Таблица 48. 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	5,00	6,00	0,750

Таблица 49. Расчет значений согласования

Подходы	Соответствие цели	Вес данной важности	Надежность оценки	Вес данной важности	Итоговый весовой коэффициент
Доходный подход	0,250	0,500	0,250	0,500	0,250
Сравнительный подход	0,750	0,500	0,750	0,500	0,750

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

Таблица 50. Согласование результатов оценки

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход	Вес	Доходный подход	Вес	Затратный подход	Вес	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012	1 725 555	0,750	1 854 910	0,250	Не применяется	0,000	1 758 000	1 465 000
2	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013	3 519 699	0,750	3 084 490	0,250	Не применяется	0,000	3 411 000	2 843 000
3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015	4 876 881	0,750	5 260 470	0,250	Не применяется	0,000	4 973 000	4 144 000
4	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014	5 264 158	0,750	5 392 240	0,250	Не применяется	0,000	5 296 000	4 413 000
5	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016	4 737 600	0,750	5 333 950	0,250	Не применяется	0,000	4 887 000	4 073 000
6	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37	2 062 044	1,000	Не применяется	0,000	Не применяется	0,000	2 062 000	2 062 000
Итого:								22 387 000	19 000 000

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 51. 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 52. Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки без НДС

Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Коэффициент вынужденности	Ликвидационная стоимость без НДС, руб.
1	2	3	4
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012	1 465 000	0,25	1 099 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013	2 843 000	0,25	2 132 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015	4 144 000	0,25	3 108 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014	4 413 000	0,25	3 310 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016	4 073 000	0,25	3 054 000
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37	2 062 000	0,25	1 546 500

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

7.1. Рыночная и ликвидационная стоимости

Таблица 53. Рыночная и ликвидационная стоимости

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без НДС, руб.
1	2	3	4	6
1	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012	1 758 000	1 099 000	1 099 000
2	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013	3 411 000	2 132 000	2 132 000
3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015	4 973 000	3 108 000	3 108 000
4	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014	5 296 000	3 310 000	3 310 000
5	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016	4 887 000	3 054 000	3 054 000
6	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37	2 062 000	1 546 500	1 546 500
Итого:		22 387 000	19 000 000	14 249 500

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:**

22 387 000 (Двадцать два миллиона триста восемьдесят семь тысяч) рублей с НДС
19 000 000 (Девятнадцать миллионов) рублей без НДС

Ликвидационная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, составляет, округленно до рублей (без НДС):
14 249 500 (Четырнадцать миллионов двести сорок девять тысяч пятьсот) рублей

В том числе по объектам:

Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 73,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012	1 758 000	1 465 000	1 099 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136,9 кв.м. Номер, тип этажа: Подвал № подвал. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013	3 411 000	2 843 000	2 132 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,1 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №2. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2015	4 973 000	4 144 000	3 108 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 140,4 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №1. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014	5 296 000	4 413 000	3 310 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 142,6 кв.м. Номер, тип этажа: Этаж №3. Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016	4 887 000	4 073 000	3 054 000
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Многофункциональные деловые и обслуживающие здания. Площадь: 244 +/- 0 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:37*	2 062 000 (без НДС)	2 062 000	1 546 500

*Итоговая рыночная стоимость объекта оценки №2 приведена без НДС, поскольку в соответствии с пп. б п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

Оценщик

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.
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.
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.
4. Справочник оценщика недвижимости-2021. 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, 2021.
5. Справочник оценщика недвижимости-2021. 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, 2021.

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от с 25.02.2022) // Российская газета, № 238-239, от 08.12.1994.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 26.03.2022) // Парламентская газета, № 151-152, от 10.08.2000.
4. О несостоятельности (банкротстве) : Федеральный закон от 26.10.2002 127-ФЗ (ред. от 30.12.2021, с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022) // Российская газета, 209-210, от 02.11.2002.
5. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Российская газета, № 148-149, от 06.08.1998.
6. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Российская газета, № 148-149, от 06.08.1998.
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 № 611.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 года № 327.
12. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
13. Стандарты Русского общества оценщиков: Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29 декабря 2020 года, протокол № 29, обязательны к применению членами РОО.

Электронные ресурсы

1. Официальный сайт Росстата: <http://www.gks.ru/>.
2. Официальный сайт Томскстата: <https://tmsk.gks.ru/>.
3. Специализированные сайты о продаже и сдаче в аренду недвижимости: <https://www.avito.ru>, <https://tomsk.cian.ru> и др.
4. Городской информационный справочник «2ГИС» (<https://2gis.ru>).
5. Оценочный портал «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

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области
 (далее - Федеральное агентство государственной регистрации)

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 данным 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-001/2022-493797.30			
Кадастровый номер:	70:21:0100056:2014		
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100056		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13-1 шп 1001, 1002, 1004		
Площадь:	140,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5352209,46		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100056:1588		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих 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 инвентаре:	созданном 5 помещений в здании с кадастровым номером 70:21:0100056:1588, Д.п. 2018-08-08		

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. № КУВИ-001/2022-49379730			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:2014	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного 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
-------------------------------	---------	-------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379730			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:2014	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шукuroв Рашид Гузельгулу Осип
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70:21:0100056:2014-70:052/2018-1 13.09.2018 08:17:23
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:		16.10.2018 04:28:20
	номер государственной регистрации:		70:21:0100056:2014-70:052/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.10.2018 08:10:2021, продлен на 6 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707081893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 2216/8616-2019/21Z118Z10926Z9/18/Р/А/301, выдан 09.10.2018 Документ нотариально удостоверен: 09.10.2018 Стоянова Д.Г., нотариус города Томска 70-43-н/70-2018-10-922 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 управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Взысканные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		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-001/2022-49379730		Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014	
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	Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации право (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379730		Кадастровый номер: 70:21:0100056:2014	
		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области
основан на информации о кадастровом объекте

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 выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Листа 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-001/2022-49379777			
Кадастровый номер:	70:21:0100056:2016		
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100056		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войнова, д. 13/1, шт 3002, 3003, 3004		
Площадь:	142,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5436075,99		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100056:1588		
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 инвентаре:	созданем 5 помещений в здании с кадастровым номером 70:21:0100056:1588, 0-л, 2018-08-08		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379777			
Кадастровый номер:	70:21:0100056:2016		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений общего пользования или нежилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Статус здания 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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-4937977		70:21:0100056:2016	
Кадастровый номер:		70:21:0100056:2016	
1	Привладелец (правообладатель)	1.1	Шукоров Рашид Гусейнгулу Османович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 70:21:0100056:2016-70:052/2018-1 13.09.2018 08:17:23
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		16.10.2018 04:28:20
	номер государственной регистрации		70:21:0100056:2016-70:052/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Срок действия с 16.10.2018 по 08.10.2021 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, № 2216-8616-20199-21Z318Z1092629/18-Рд.А301, выдан 09.10.2018. Документ нотариально удостоверен: 09.10.2018 Стоянова Л.Г., нотариус города Томска 70/43-н/70-2018-10-022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве		не зарегистрированы
6	Заявленные в судебном порядке права требования		данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании 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.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-4937977		70:21:0100056:2016	
Кадастровый номер:		70:21:0100056:2016	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		данные отсутствуют
10	Принятые и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости		отсутствуют

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

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379777			
Кадастровый номер: 70:21:0100056:2016		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	4.4.77	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области
полное наименование органа регистрации недвижимости

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 данным 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: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379247	
Кадастровый номер:	70:21:0100056:2012
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100056
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войнова, д. 13/1, п/001, п/005, 1003, 2001, 3001
Площадь:	73,9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № подвал, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	2817152,99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100056:1588
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образующих 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 инвентаре:	созданном 5 помещений в здании с кадастровым номером 70:21:0100056:1588, бл. 2018-08-08

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379247			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:2012	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям взыскного дома социального использования или жилого 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) помещений, отсутствуют.	
Получателя 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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379247			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:2012	
1	Привладелец (правообладатели)	1.1	Шуковов Ринка Гусейнгулу Осип
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70:21:0100056:2012-70:052/2018-1 13.09.2018 08:17:23
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:		16.10.2018 04:28:20
	номер государственной регистрации:		70:21:0100056:2012-70:052/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.10.2018 по 08.10.2021 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, № 2216/0616-201/09/21Z/18Z/10926Z/18-РчА/301, выдан 09.10.2018 Документ нотариально удостоверен: 09.10.2018 Сугомова Д.Г., нотариус города Томска 70-43-н/70-2018-10-922
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об установленном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Выявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении 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.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379247			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:2012	
9.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10.	Привопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФИО
------------------------------	---------	---------------

Раздел 8 Лист 5

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 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379247			
Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012		Номер этажа (этажей): подвал	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФИО
------------------------------	---------	---------------

5.4.11

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела В	Всего листов раздела В: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379247			
Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012		Номер этажа (этажей): 1	

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М П	

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела В	Всего листов раздела В: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379247			
Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012		Номер этажа (этажей): 2	

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М П	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379247			
Кадастровый номер: 70:21:0100056:2012		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб: 1			

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

М.П.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области
 федеральное государственное учреждение регистрации, кадастра и картографии

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 запросу 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: 3
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379477			
Кадастровый номер:	70:21:0100056:2013		
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100056		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войнова, д. 13-1, шп №02, п003, п004		
Площадь:	136,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подъезд № подвал		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3653149,81		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположился объект недвижимости:	70:21:0100056:1588		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих 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 инвентаре:	созданном 5 помещений в здании с кадастровыми номерами 70:21:0100056:1588, 0 и, 2018-08-08		

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

.....

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВП-001/2022-49379477			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:2013	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального 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 "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещений, отсутствуют		
Получатель выписки:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»		

полным наименованием должности	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 2 Лист 3

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. № КУВП-001/2022-49379477			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:2013	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шухеров Равил Гусейнгулу Османович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70:21:0100056:2013-70:052/2018-1 13.09.2018 08:17:23
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:		16.10.2018 04:28:20
	номер государственной регистрации:		70:21:0100056:2013-70:052/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.10.2018 по 08.10.2021 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, № 22163616-20199/212/11821092629/18-Р/АЭ01, выдан 09.10.2018 Документ нотариально удостоверен: 09.10.2018 Стоянова Л.Г., нотариус города Томска 70-45-и/70-2018-10-022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об упрощенном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для упрощенной ипотеки:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Взыскание в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

полным наименованием должности	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 4			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379477			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:2013	
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, срочного права), отягощения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФИО
	М.П.	

Раздел 8 Лист 5

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 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379477			
Кадастровый номер: 70:21:0100056:2013		Номер этажа (этажей): подвал	
			
Масштаб 1:			

ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФИО
	М.П.	

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата, Федеральная служба 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 данным Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 10	
05.04.2022; № КУВН-001/2022-49379783	
Кадастровый номер:	70:21:0100056:37
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100056
Дата присвоения кадастрового номера:	24.08.1998
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 70:21:011018:06; Условный номер 70:21:0:2806
Адрес:	Томская обл., г. Томск, ул. Войнова, 13/1
Площадь:	244 +/- 0
Кадастровая стоимость, руб.:	2420299.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	70:21:0100056:1588
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 дачные и обслуживающие здания
Сведения о кадастровом инвентаре:	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 жилищной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территории иного развития в Российской Федерации, городской зоне:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 10	
05.04.2022; № КУВН-001/2022-49379783	
Кадастровый номер:	70:21:0100056:37
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 утверждён 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 жилого дома 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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничивающий права и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.02.2017; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 01.12.2016 № 70 АВ 40/781 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области
Получатель выписки:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

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

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379783			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:37	
1	Привладелец (привладелец)	1.1	Шукворов Ринид Гусейнгулу оглы
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70:70:01:087:2006:312 13.06.2006 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:		16.10.2018 04:28:20
	номер государственной регистрации:		70:21:0100056:37-70:052/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.10.2018 по 08.10.2021 продлен на 6 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, основание государственной регистрации:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрированы
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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379783			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:37	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правоустанавливающие и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

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

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: 8	Всего листов выписки: 10
05.04.2022г. № КУ/ВН/001/2022-49379783			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:37	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200		Ручные 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: 8		Всего листов выписки: 10	
05.04.2022г. № КУ/ВН/001/2022-49379783							
Кадастровый номер:				70:21:0100056:37			
Описание местоположения границы земельного участка							
№ п/п	Номер точки исходных данных	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	
1	1.1.1	1.1.2	88°24.1'	2.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	1.1.2	1.1.3	358°52.3'	2.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	1.1.3	1.1.4	88°58.0'	6.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	1.1.4	1.1.5	176°58.5'	2.46	данные отсутствуют	70:21:0100056:127 tgd@skorinog@mail.ru, Томская область, г.Томск, ул.5 Армии, д.26	
5	1.1.5	1.1.6	87°2.4'	15.49	данные отсутствуют	70:21:0100056:127 tgd@skorinog@mail.ru, Томская область, г.Томск, ул.5 Армии, д.26	
6	1.1.6	1.1.7	176°58.3'	9.65	данные отсутствуют	70:21:0100056:1577 адрес отсутствует	
7	1.1.7	1.1.8	268°55.5'	24.52	данные отсутствуют	70:21:0100056:1571 адрес отсутствует	
8	1.1.8	1.1.1	357°50.8'	9.05	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: 3
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379783				
Кадастровый номер:		70:21:0100056:37		
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	351832.46	4324585.47	Закрепление отсутствует	0.1
2	351832.52	4324587.62	Закрепление отсутствует	0.1
3	351835.66	4324587.37	Закрепление отсутствует	0.1
4	351835.18	4324594.22	Закрепление отсутствует	0.1
5	351832.72	4324594.35	Закрепление отсутствует	0.1
6	351833.52	4324609.82	Закрепление отсутствует	0.1
7	351823.88	4324610.33	Закрепление отсутствует	0.1
8	351823.42	4324585.81	Закрепление отсутствует	0.1
9	351832.46	4324585.47	Закрепление отсутствует	0.1

полном наименовании должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 1	
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379783			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:37	
План (чертеж, схема) частей земельного участка		Учетный номер части: 70:21:0100056:37/1	
			
Масштаб 1:90	Условные обозначения		
полном наименовании должности	подпись	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 10		
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379783		
Кадастровый номер:		70:21:0100056:37
Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
70:21:0100056:37:1	11	вид праничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 2017-02-10, реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 01.12.2016 № 70 АБ 480781 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области. Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий, определенное Приказом №197 от 17.08.1992г: «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей». Регистрационный номер границам: 70:21:2:420

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 10				
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379783				
Кадастровый номер:				70:21:0100056:37
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 70:21:0100056:37:1				
Система координат МСК 70, зона 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	351832.46	4324585.47	Закрепление отсутствует	0.1
2	351823.42	4324585.81	Закрепление отсутствует	0.1
3	351823.44	4324586.96	-	-
4	351832.5	4324586.72	-	-
5	351832.46	4324585.47	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области
включен информационно-оценочный орган регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.04.2022, поступившего на рассмотрение 05.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379750	
Кадастровый номер:	70:21:0100056:2015
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100056
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1, шт 2002, 2003, 2004
Площадь:	140.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5340773.12
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0100056:1508
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 инвентаре:	созданном 5 помещений в здании с кадастровым номером 70:21:0100056:1508, 6-й, 2018-08-08

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

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
05.04.2022г. № КУВН-001/2022-49379750	
Кадастровый номер:	70:21:0100056:2015
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме социального назначения или нежилого дома коммерческого назначения:	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
-------------------------------	---------	-------------------

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-001/2022-49379750			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:2015	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шукоров Рашид Гусейнгулу Осип
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70:21:0100056:2015-70:052/2018-1 13.09.2018 08:17:23
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:	16.10.2018 04:28:20	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100056:2015-70:052/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.10.2018 по 08.04.2022 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, № 2216/3616-20199/21Z118Z1092629/18/РаА/301, выдан 09.10.2018 Документ нотариально удостоверен: 09.10.2018 Состонов Л.Г., нотариус города Томска 70-43-н/70-2018-10-922	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении заложен и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы	
6	Взысканные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированных прав:	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-001/2022-49379750			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:2015	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Приоритетность и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (передача, прекращение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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. № КУВН-001/2022-49379790			
Кадастровый номер: 70:21:0100056-2015		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ		ПОДПИСЬ	ИННОВАЛЫ, ФИЗИЧЕСКАЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН Помещения	
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном папке)</i>	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием пяти помещений в нежилом здании с кадастровым номером 70:21:0100056:1588	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
Кривошеева Яна Дмитриевна СНИЛС: 161-308-058 31	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Шевченко Яна Юрьевна	
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 065-425-658 72	
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 2641	
Контактный телефон: +79039557796	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: город Томск, ул. Береговая, д. 9 кв 227 shevchenko-tomsk@yandex.ru	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Кадастровые инженеры"	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "Проект Томск"	
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: № 6/н «08» августа 2018 г.	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «22» августа 2018 г.	

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				99/2018/149648836, 13.08.2018		
2	Проектная документация				б/н, 08.08.2018		
3	Проектная документация				б/н, 08.08.2018		
4	Проектная документация				б/н, 08.08.2018		
5	Проектная документация				б/н, 08.08.2018		
6	Проектная документация				б/н, 08.08.2018		
7	Приложения				б/н		
8	Согласие на обработку персональных данных				б/н, 23.04.2018		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на _____ г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Лазерный дальномер		38534-08, 01.07.2017		01-18-33		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	70:21:0100056
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	70:21:0100056:1588
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	подвал, Подвал 1, Этаж 2, Этаж 3, Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1,5, 3, 1
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	22.08.2018
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, Войкова улица, 13/1 пп п001, п005, 1003, 2001, 3001
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
9	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
10	Наименование объекта недвижимости	-
11	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
12	Материал наружных стен здания	-
13	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
14	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	73,9
15	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
16	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	70:21:0100056
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	70:21:0100056:1588
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	подвал, Подвал
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	2,3,4
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	22.08.2018
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1 пп п002, п003, п004
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
9	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	136,9
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	70:21:0100056
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	70:21:0100056:1588
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1 этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1,2,4
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	22.08.2018
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1 оп 1001, 1002, 1004
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	140,4
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	70:21:0100056
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	70:21:0100056:1588
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	2 этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	2,3,4
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	22.08.2018
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1 пп 2002, 2003, 2004
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	140,1
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	70:21:0100056
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	70:21:0100056:1588
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	3 этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	2,3,4
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	22.08.2018
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Войкова, д. 13/1 пп 3002, 3003, 3004
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	142,6
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

План 1-ого этажа



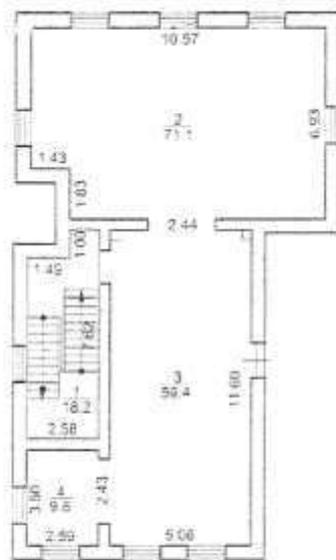
Масштаб 1:200.

Условные обозначения: - стена с окном и дверью
 - контур помещения

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

План 2-ого этажа



Масштаб 1:200

Условные обозначения:  - стена с окном и дверью
— - контур помещения

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

План подвала



Масштаб 1:200

Условные обозначения: — - стена с окном и дверью
- - контур помещения.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

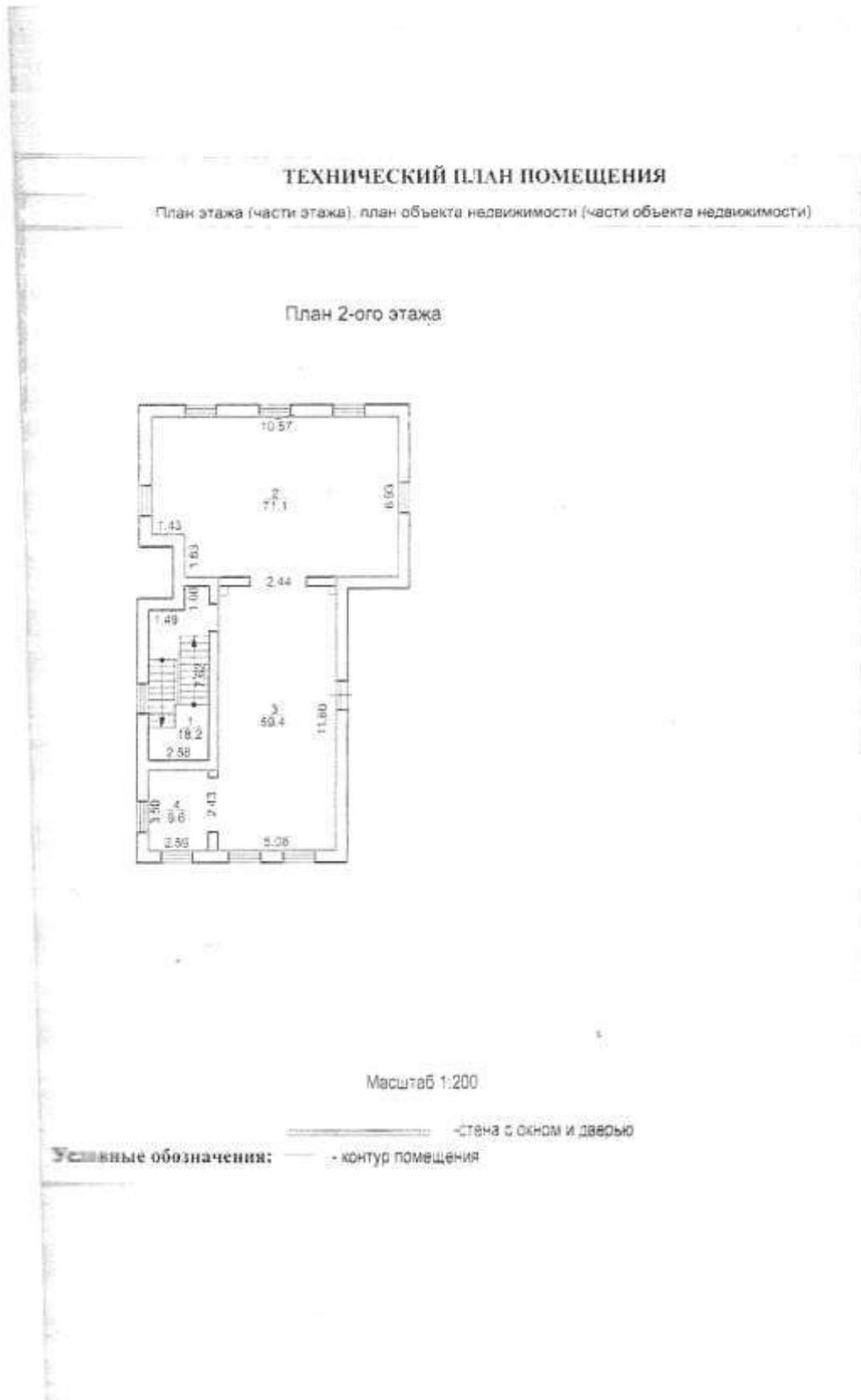
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

План 1-ого этажа



Масштаб 1:200

Условные обозначения: — - стены с окном и дверью
— - контур помещения



Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в связи с созданием пяти помещений в здании с кадастровым номером 70:21:0100056:1588, расположенного по адресу: Томская область, г Томск, ул Войкова, д 13/1. Кадастровый инженер Шевченко Яна Юрьевна (СНИЛС 065-425-658 72). Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре 22.08.2018 г. Работы выполняются на основании договора № 6/н от 08.08.2018 г.

Технический план подготовил кадастровый инженер Шевченко Яна Юрьевна, являющийся членом СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1079). Сведения о СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" содержится в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "08" июля 2016 г. N 002).

Прочитано и пронумеровано _____

Иванов

(подпись)

Прошито, пронумеровано
(10) листов

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №0018
ПАО СБЕРБАНК
17 СЕН 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК
ШЕНДЕЛЬ И.Б. *И.Б. Шендель*

От Индивидуальный предприниматель Шукюров Рашид
Гусейнгулу оглы

Адрес: 634024 г. Томск ул. 5-ой Армии, 26

ИНН 701 734 171473

ОГРН 314701710600215

г. Томск

Сообщаю Вам, что часть земельного участка площадью 11 кв.м. по адресу: г. Томск, ул. Войкова д. 13/1, существует ограничения в виде обслуживания и эксплуатации системы канализаций.

10.10.2018 г.


/Р.Г. Шукюров/



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОМСКА
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА ГОРОДА ТОМСКА

Ленина пр., д. 73, Томск, 634050, тел.: (3822) 52-68-69, факс: (3822) 52-68-60, e-mail: mail@admin.tomsk.ru

ОКПО 36306677, ИНН/КПП 7017004461/701701001

От 12 ИЮЛ 2018 № 01-01-21/3664
на № от
Вх. №123485 от 09.07.2018

Шукюрову Р.Г.
Ленина пр-т, д. 157
Меховой салон «Леди»
Томск 634009

Предоставление информации

Уважаемы Рашид Гусейнгулу оглы!

Рассмотрев Ваше обращение по вопросу регистрации права собственности на объект недвижимости - здание площадью 633,9 кв.м., по адресу: г.Томск, ул. Войкова, д.13/1, на основании Декларации об объекте недвижимого имущества от 06.11.2012г. сообщаем следующее.

В порядке, установленном статьей 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации), осуществляется государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества, в т.ч. строение, сооружение вспомогательного использования, для строительства (реконструкции) которого не требуется выдача разрешения на строительство.

Также отмечаем, что применительно к государственной регистрации в упрощенном порядке права собственности на строения и сооружения вспомогательного использования (объекты недвижимого имущества, для строительства, реконструкции которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство) статья 25.3 Закона о регистрации не предъявляет требования к виду разрешенного использования земельного участка, на котором создан такой объект недвижимого имущества.

Пунктом 3 статьи 25.3 Закона о регистрации установлено, что документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества.

На основании изложенного полагаем, что регистрация права собственности физического лица на объект недвижимого имущества вспомогательного использования, для строительства которого в соответствии со статьей 51 ГрК не требуется разрешение на строительство, возможна в порядке, установленном статьей 25.3 Закона о регистрации.

Учитывая то, что здание площадью 633,9 кв.м., по адресу: г.Томск, ул. Войкова, д.13/1 расположено на земельном участке оформленном в собственность на имя Шукюрова Рашида Гусейнгулу оглы, что подтверждается Свидетельством о собственности серия 70 АА №142918 дата выдачи 13 июня 2006г. и регистрировалось оно как строение вспомогательного использования, документом-основанием для регистрации права собственности на него являлась Декларация об объекте недвижимого от 06.11.2012г., получение разрешения на строительство данного объекта не требовалось, произведенное строительство отвечает градостроительным регламентам.

Заместитель Мэра – начальник департамента
Архитектуры и градостроительства

А.А.Касперович

Стержанова Наталья Петровна
906146


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 70-АВ № 355505, дата выдачи 21.11.2012

Дата выдачи: "25" марта 2013 года

Документы-основания: • Декларация об объекте недвижимого имущества от 06.11.2012
• Договор купли-продажи земельного участка от 17.05.2006г

Субъект (субъекты) права: Шукоров Рашид Гусейнгулу оглы, дата рождения 01.12.1967, место рождения: с. Кохунду Кюрдамирского района Азербайджанской Республики, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 69 02 № 408541, выдан 27.03.2002 Ленинским РОВД г. Томска, код подразделения 702-002; адрес постоянного места жительства: Россия, Томская область, г.Томск, 5-й Армии улица, д.26.обш

Вид права: Собственность

Объект права: здание - административно-хозяйственное, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 633,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, г.Томск, Войкова улица, д. 13/1

Кадастровый (или условный) номер: 70:21:0100056-1588

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" ноября 2012 года сделана запись регистрации № 70-70-01/299/2012-590

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8018
ПАО СБЕРБАНК
17 СЕН 2018
КОПИЯ ВЕРНА
КРЕДИТНЫМ АНАЛИТИК
ШИНДЕЛЬ И.Б.

Регистратор Молодова Н.А.  (подпись)

70-АВ 395899 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 142918

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная регистрационная служба
Управление Федеральной регистрационной службы по Томской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: "13" июня 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 17.05.2006г.

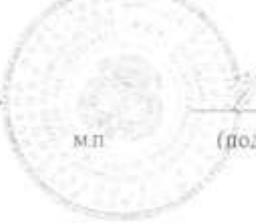
Субъект (субъекты) права: Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы,
дата рождения 01.12.1967г., паспорт РФ: серия 69 02 № 408541, выдан
27.03.2002г. Ленинским РОВД г. Томска, адрес места жительства:
Томская область, г.Томск, 5-й Армии улица, д.26

Вид права: Собственность

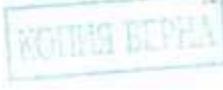
Объект права: земельный участок, категория земель: земли поселений,
общая площадь 244 кв.м
Адрес объекта: Томская область, г.Томск, Войкова улица, 13/1

Кадастровый (или условный) номер: 70:21:0100056:0037

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13"
июня 2006 года сделана запись регистрации № 70-70-01/087/2006-312

Государственный регистратор Черкасова Н.А.  м.п. (подпись)

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество
и сделок с ним «**ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8010**» года
сделана запись регистрации **№03 СБЕРБАНК**
17 СЕН 2018

Регистратор   

Серия 7011 142918

ДОГОВОР
купли-продажи земельного участка

г. Томск: «Семнадцатое» мая две тысячи шестого года.

Мы, Мехдиев Аристан Ахлиман оглы, проживающий по адресу: город Томск, улица Алтайская, дом 126, квартира 50, именуемый в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с одной стороны,

и Шукюров Ринид Гусейнгулу оглы, проживающий по адресу: город Томск, улица 5-й Армии, дом 26, именуемый в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**, с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРОДАВЕЦ** обязуется передать в собственность, а **ПОКУПАТЕЛЬ** принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора земельный участок, расположенный по адресу: **город Томск, Войкова улица, дом 13/1**.
2. Кадастровый номер земельного участка 70:21:0100056:0037.
3. Указанный земельный участок имеет площадь **244,0 кв.м.**, расположен на землях населенных пунктов для эксплуатации и обслуживания зданий магазина розничной торговли, согласно кадастровому плану земельного участка № В-21/04-1-431 от **16.02.2004 года**.
4. Указанный земельный участок принадлежит **ПРОДАВЦУ** на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка № 2558/2005 от 27.12.2005г., Свидетельства о государственной регистрации права от 27.04.2006г. серия 70 ДА № 124827.
5. Указанный земельный участок продается за **58 232** (Пятьдесят тысяч двести тридцать два) рубля.
6. Расчет между сторонами производится в день подписания настоящего договора.
7. По заявлению **ПРОДАВЦА** земельный участок продается свободным от претензий третьих лиц. Земельный участок не прощан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.
8. Переход права собственности от **ПРОДАВЦА** к **ПОКУПАТЕЛЮ** подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.
9. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный договор на крайне не выгодных для себя условиях.
10. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме.
11. Настоящий договор составлен в трех идентичных, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, один из которых находится у **ПРОДАВЦА**, второй – у **ПОКУПАТЕЛЯ**, третий хранится в делах Управления федеральной регистрационной службы по Томской области.
12. **ПОДПИСИ СТОРОН:**

ПРОДАВЕЦ

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №0818

ПОКУПАТЕЛЬ

ПАО СБЕРБАНК

17 СЕН 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И Б

АКТ
передачи земельного участка

г. Томск, «Семнадцатое» мая две тысячи шестого года.

- Мы, Мехдиев Арастун Ахлиман оглы, проживающий по адресу: город Томск, улица Алтайская, дом 126, квартира 50, именуемый в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с одной стороны;
- и Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы, проживающий по адресу: город Томск, улица 5-й Армии, дом 26, именуемый в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с другой стороны,

заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ в соответствии с договором купли-продажи от «17» мая 2006 года продал ПОКУПАТЕЛЮ земельный участок, находящийся по адресу: город Томск, Войкова улица, дом 13/1.
2. В соответствии с настоящим актом ПРОДАВЕЦ передал в собственность ПОКУПАТЕЛЮ вышеназванный земельный участок в удовлетворительном состоянии, как он есть на день подписания настоящего акта.
3. ПОКУПАТЕЛЬ принял от ПРОДАВЦА вышеназванное имущество в таком виде, как оно есть на день подписания настоящего акта.
4. Стороны подтверждают, что претензий друг к другу по существенным условиям договора не имеют.
5. Настоящий передаточный акт составлен в трех идентичных, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, один из которых находится у ПРОДАВЦА, другой у ПОКУПАТЕЛЯ, третий - хранится в делах Управления федеральной регистрационной службы по Томской области.
6. ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №0010

ПАО СБЕРБАНК

КОПИЕ ВСТАВКА 17 СЕН 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.

ДОГОВОР
купли-продажи недвижимости

г. Томск

«Семнадцатое» мая две тысячи шестого года.

Мы, Мехдиев Арастун Ахлиман оглы, проживающий по адресу: город Томск, улица Алтайская, дом 126, квартира 56, именуемый в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с одной стороны,

и

Шукяров Равид Гусейнгулу оглы, проживающий по адресу: город Томск, улица 5-й Армии, дом 26, именуемый в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ обязуется передать в собственность, а ПОКУПАТЕЛЬ принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество: одноэтажное нежилое здание, расположенное по адресу: **город Томск, Войкова улица, дом 13/1.**
2. Указанное недвижимое имущество имеет общую площадь **94,30** кв.м. и представляет собой одноэтажное кирпичное здание согласно Выписке № 69:401/2004-6925 из Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по городу Томску от 02.02.2004г.
3. Указанное недвижимое имущество принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании: Договора купли-продажи недвижимости от 09.11.2004г., Свидетельства о государственной регистрации права от 17.04.2006г. серия 70 АА № 119555.
4. Цена отчуждаемой недвижимости определена сторонами в размере **600 000** (Шестьсот тысяч) рублей.
5. Расчет между сторонами производится в день подписания настоящего договора.
6. ПОКУПАТЕЛЬ приобретает указанное нежилое здание в удовлетворительном техническом состоянии, что подтверждается актом передачи.
7. ПОКУПАТЕЛЬ удовлетворен техническим состоянием недвижимости путем ее внутреннего осмотра, произведенного им перед заключением данного договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил ПРОДАВЕЦ.
8. По заявлению ПРОДАВЦА недвижимость продается свободной от претензий третьих лиц, не продана, не подарена, не заложена, в зябре и под арестом (запрещением) не состоит.
9. Переход права собственности от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.
10. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный договор на крайне не выгодных для себя условиях.
11. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме.
12. Настоящий договор составлен в трех идентичных, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, один из которых находится у ПРОДАВЦА, второй - у ПОКУПАТЕЛЯ, третий - хранится в делах Управления федеральной регистрационной службы по Томской области.

13. ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ Мехдиев Арастун Ахлиман оглы

ПОКУПАТЕЛЬ Шукяров Равид Гусейнгулу оглы

ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №018

ПАО СБЕРБАНК

1-7-СЕН 2018

КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК

ШЕНДЕЛЬ И.Б.



**АКТ
передачи недвижимости**

г. Томск

«Семнадцатое» мая две тысячи шестого года.

Мы, Мехдиев Арастун Ахлиман оглы, проживающий по адресу: город Томск, улица Алтайская, дом 126, квартира 50, именуемый в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с одной стороны,

и Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы, проживающий по адресу: город Томск, улица 5-й Армии, дом 26, именуемый в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**, с другой стороны,

заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. **ПРОДАВЕЦ** в соответствии с договором купли-продажи от «17» мая 2006 года продал **ПОКУПАТЕЛЮ** недвижимое имущество, расположенное по адресу: город Томск, Войкова улица, дом 13/1.
2. В соответствии с настоящим актом **ПРОДАВЕЦ** передал в собственность **ПОКУПАТЕЛЮ** вышеназванное недвижимое имущество в удовлетворительном техническом состоянии, как оно есть на день подписания настоящего акта.
3. **ПОКУПАТЕЛЬ** принял от **ПРОДАВЦА** техническую документацию и вышеназванное имущество в таком виде, как оно есть на день подписания настоящего акта.
4. Стороны подтверждают, что претензий друг к другу по существенным условиям договора не имеют.
5. Настоящий передаточный акт составлен в трех идентичных, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, один из которых находится у **ПРОДАВЦА**, другой у **ПОКУПАТЕЛЯ**, третий - хранится в делах Управления федеральной регистрационной службы по Томской области.
6. **ПОДПИСИ СТОРОН:**

ПРОДАВЕЦ Мехдиев Арастун Ахлиман оглы

ПОКУПАТЕЛЬ Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы



КРЕДИТНЫЙ АНАЛИТИК
ШЕНДЕЛЬ И.Б. 

**РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА
о разделе нежилого здания**

Томская область, город Томск

«23» августа 2018 года.

Я, гражданин Российской Федерации Шукторов Рашид Гусейнгулу оглы, «01» декабря 1967 года рождения, паспорт: 69 12 528252, выданный «04» декабря 2012 года Отделом УФМС России по Томской области в Ленинском районе - города Томска, код подразделения 700-010, адрес постоянного места жительства: Российская Федерация, Томская область, Асиновский район, деревня Латат, Дорожная улица, дом 7,

далее именуемый «Собственник», принял настоящее решение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 209 ГК РФ, обладая полномочиями владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом, принял решение о разделе следующего недвижимого имущества: 4-х этажное (в том числе подземных этажей 1) нежилое здание, с общей площадью 633,9 кв.м, кадастровый номер: 70:21:0100056:1588, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Томская область, город Томск, Войкова улица, дом 13/1 (далее по тексту «Объект недвижимости»), принадлежащее мне на праве собственности, на пять самостоятельных нежилых помещений, а именно:
 - 1.1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 73,9 кв.м, адрес (местонахождения) объекта: Российская Федерация, Томская область, город Томск, Войкова улица, дом 13/1, помещение №001, №005, 1003, 2001, 3001 (далее по тексту «Объект-1»);
 - 1.2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 136,9 кв.м, адрес (местонахождения) объекта: Российская Федерация, Томская область, город Томск, Войкова улица, дом 13/1, помещение №002, №003, №004 (далее по тексту «Объект-2»);
 - 1.3. Помещение, назначение: нежилое, площадь 140,4 кв.м, адрес (местонахождения) объекта: Российская Федерация, Томская область, город Томск, Войкова улица, дом 13/1, помещение 1001, 1002, 1004 (далее по тексту «Объект-3»);
 - 1.4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 140,1 кв.м, адрес (местонахождения) объекта: Российская Федерация, Томская область, город Томск, Войкова улица, дом 13/1, помещение 2002, 2003, 2004 (далее по тексту «Объект-4»);
 - 1.5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 142,6 кв.м, адрес (местонахождения) объекта: Российская Федерация, Томская область, город Томск, Войкова улица, дом 13/1, помещение 3002, 3003, 3004 (далее по тексту «Объект-5»);
2. Указанный Объект недвижимости на праве собственности принадлежит Собственнику на основании договора купли-продажи земельного участка от 17.05.2006 и декларации об объекте недвижимого имущества от 06.11.2012, о нем в Едином государственном реестре недвижимости «21» ноября 2012 года сделана запись регистрации № 70-70-01/299-2012-590.
3. По заявлению Собственника право собственности на Объект недвижимости ПРЕКРАЩАЕТСЯ с момента государственной регистрации права собственности Собственника на: Объект-1, Объект-2, Объект-3, Объект-4, Объект-5, указанные в пункте 1.1. настоящего решение.
4. Настоящее решение вступает в силу с момента подписания Собственником.
5. Собственник утверждает, что в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого решения и обстоятельства его подписания, у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие принять данное решение на крайне невыгодных для себя условиях.
6. Настоящее решение составлено в шести подлинных имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, пять экземпляров из которых для Собственника, а один экземпляр для хранения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области.
7. Подпись Собственника:

СОБСТВЕННИК:

Шукторов Рашид Гусейнгулу оглы









ИВАНОВ



Областное государственное унитарное предприятие
**ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Область, республика, край *Томская*
Район *—*
Город (др. поселение) *Томск*
Район города *Ленинский*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Нежилое строение *х*

улица **Войкова, 13/1** Лит. **А**
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	<i>69:401:1000:00:22140</i>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на **26.03.2012 г.**
(указывается дата обследования объекта учета)

Директор ОГУП «Томский областной
центр технической инвентаризации»



А.Н. Кучеренко

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Наименование:	Нежилое строение	
Назначение:	Торгово-административное	
Краткое описание:	А	Трехэтажное, кирпичное с подвалом
Год постройки:	2012	
Год реконструкции:	—	
Год последнего капитального ремонта:	—	
Число этажей:	3	
Площадь застройки, м ² :	206,2	
Общая площадь, м ² :	633,9	
Строительный объем, м ³ :	1 886	
Группа капитальности:	I	

II. Состав строения

Литера по плану	Наименование	Площадь застройки, м ²	Расчетная высота, м	Строительный объем, м ³
А	Надземная часть	205,7	6,69	1 376
	Подземная часть	205,7*	2,48	510
—	Крыльцо	0,5	—	—

* - в площади застройки не учитывается

III. Сведения о принадлежности

Дата	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля

VIII. Стоимость здания (строения) в ценах 1969 г.

Литера	№ сборника (том)	№ таблицы	Единица измерения	Количество ед. измерения	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент на территориальный пояс	Коэффициент на климатический район	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Действительная (остаточная) стоимость, руб.
A	33	2	м ²	1 886	25,5	1,0	1,14	54 826	1	54 278
Итого:								54 826	1	54 278

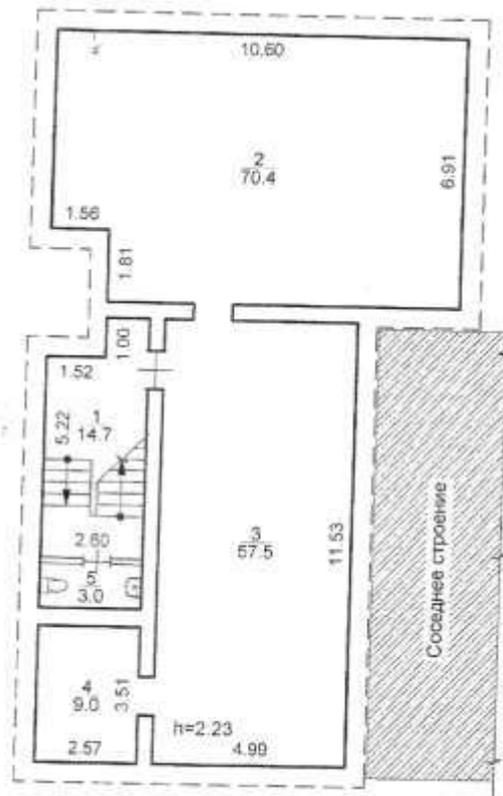
Исполнитель	инженер		В.П. Кулеев
Проверил	главный инженер		В.Н. Кучеренко

VII. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Наименование помещения	Общая площадь, м ²	В т.ч. площадь, м ²		Высота помещения по внутреннему обмеру, м	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь, м ²	Примечание
					основная	вспомогательная			
А	Подвал	1	Лестничная клетка	14,7		14,7			
		2	Помещение	70,4	70,4				
		3	Помещение	57,5	57,5		2,23		
		4	Помещение	9,0	9,0				
		5	Санузел	3,0		3,0			
	Итого по подвалу:				154,6	136,9	17,7		
	1	1	Помещение	59,0	59,0		3,04		
		2	Помещение	9,8	9,8				
		3	Лестничная клетка	18,2		18,2			
		4	Помещение	71,6	71,6				
	Итого по первому этажу:				158,6	140,4	18,2		
	2	1	Лестничная клетка	18,2		18,2			
		2	Помещение	71,1	71,1				
		3	Помещение	59,4	59,4		3,00		
		4	Помещение	9,6	9,6				
	Итого по второму этажу:				158,3	140,1	18,2		
	3	1	Лестничная клетка	19,8		19,8			
		2	Помещение	73,8	73,8				
		3	Помещение	58,9	58,9		3,00		
		4	Помещение	9,9	9,9				
Итого по третьему этажу:				162,4	142,6	19,8			
Итого по зданию (строению):				633,9	560,0	73,9			

VI. План здания (строения)

План подвала

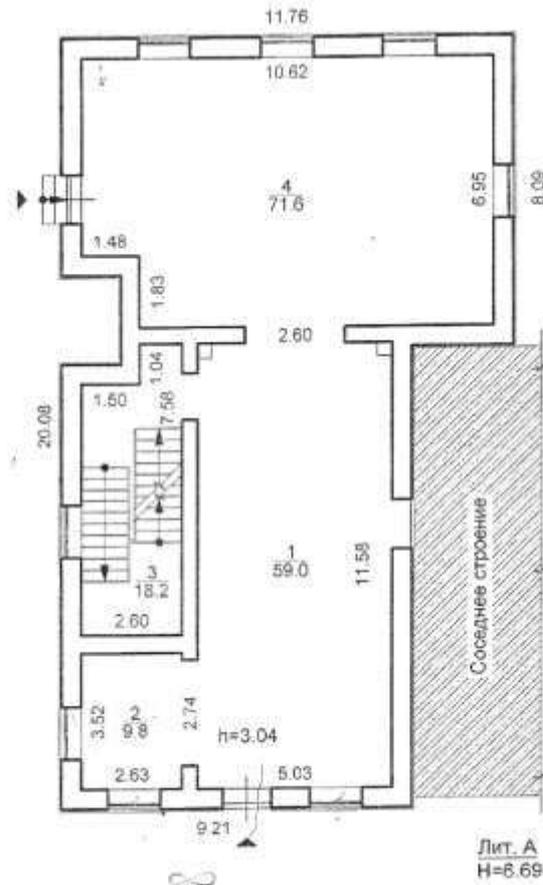


Лит. А

Томский областной центр технической инвентаризации				
План подвала				
Выполнил	Кислев В.П.	Дата	26.03.12	
Проверил	Кучеренко В.Н.	Литера	А	
Район	Ленинский	Масштаб	1:150	

ОЕУП «Томский областной центр технической инвентаризации», т.ф. (3822) 51-74-60, 25-25-50 (+79016122550)
 634050 г.Томск, ул. Алексея Беленина, 11/1, e-mail: odur@mail.tomsknet.ru

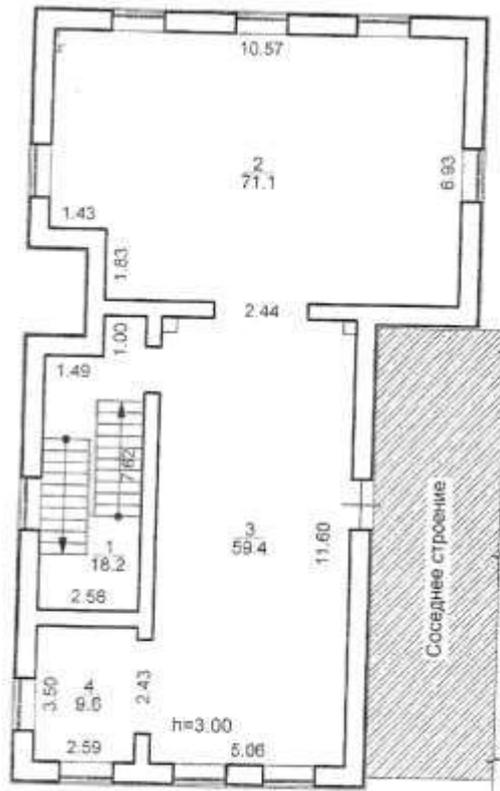
План первого этажа



Томский областной центр технической инвентаризации			
План первого этажа			
Выполнил	Киселев В.П.	<i>[Signature]</i>	Дата 26.03.12
Проверил	Кучеренко В.Н.	<i>[Signature]</i>	Литера А
Район	Ленинский		Масштаб 1:150

ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации», т./ф. (3822) 51-74-60, 25-25-50 (+79016122550)
 634050 г.Томск, ул. Алексея Беляева, 11/1, e-mail: oduip@mail.tomsknet.ru

План второго этажа

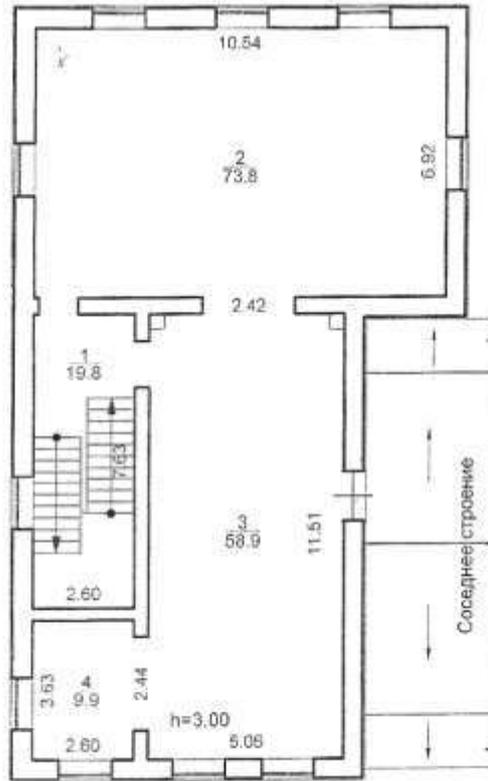


Лит. А
 Н=6.69

Томский областной центр технической инвентаризации			
План второго этажа			
Выполнил	Килев В.П.	Дата	26.03.12
Проверил	Кучеренко В.Н.	Экземпляр	А
Район	Леринский	Масштаб	1:150

ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации», т./ф. (3822) 51-74-60, 25-25-50 (+79016122550)
 634059 г.Томск, ул. Алексея Беленина, 11/1, e-mail: ogup@mail.tomsknet.ru

План третьего этажа

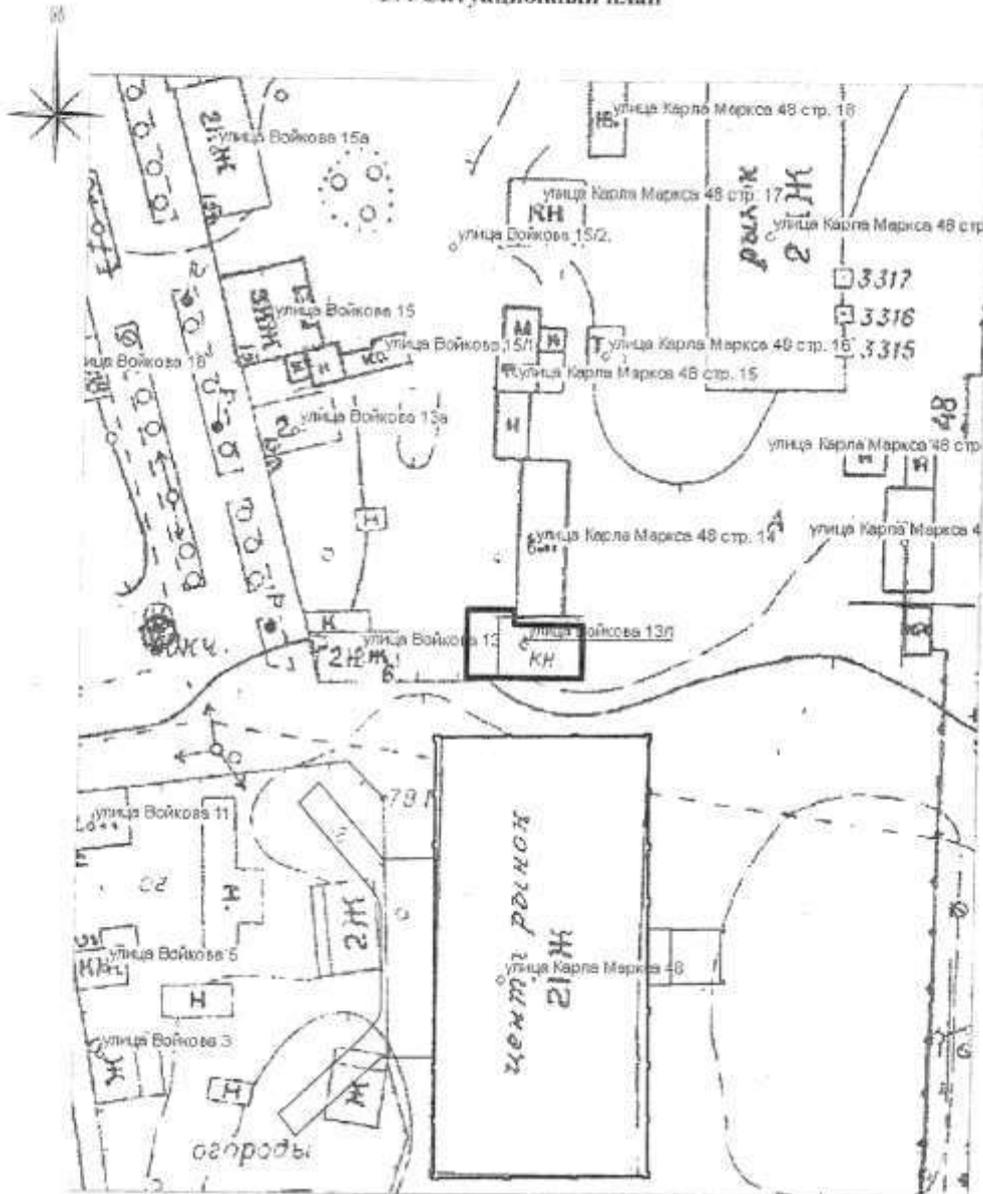


Лит. А
 Н=6.69

Томский областной центр технической инвентаризации				
План третьего этажа				
Выполнил	Килесев В.П.	<i>[Signature]</i>	Дата	26.03.12
Проверил	Кучеренко В.И.	<i>[Signature]</i>	Литера	А
Район	Ленинский		Масштаб	1:150

ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации», т./ф. (3822) 51-74-60, 25-25-30 (ф-79016122550)
 634050 г.Томск, ул. Алексея Беленина, 11/1, e-mail: ogtr@mail.tomsknet.ru

IV. Ситуационный план



Томский областной центр технической инвентаризации			
Ситуационный план			
Выполнил	Кудряв В.П.	Дата	26.03.12
Проверил	Кучеренко В.Н.	Лист	Листера
Район	Ленинский	Масштаб	1:1000

ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации», т.ф. (3822) 51-74-60, 25-25-50 (+7906) 122550)
 634050 г. Томск, ул. Алексея Бегзина, 11/1, e-mail: ogup@mail.tomsknet.ru

V. Техническое описание здания (строения)

Литера		А		Число этажей		З	
№ п/п	Наименование элементов здания		Описание конструктивных элементов		Удельный вес элемента, %	Класс, %	Средневзвешенное значение физического износа, %
1	2		3		4	5	6
1	Фундамент		железобетонный		4	1	0,1
2	Крыша	плоская	—		—	—	—
		рыхлая	—				
3	Стены	отделываемые	кирпичные δ=510 мм		27	1	0,4
		внутренние	кирпичные δ=380 мм				
4	Перегородки		кирпичные δ=120 мм				
5	Перекрытия	чердачные	железобетонные монолитные		19	1	0,3
		междуэтажные	железобетонные монолитные				
		подвальные	железобетонные монолитные				
6	Покраски		деревянная обрешетка по деревянным стропилам				
7	Крыша	тип	четырёхскатная		5	1	0,1
		кровля	профлист				
8	Полы		керамическая плитка		5	1	0,1
9	Дополнительное просвет	оконных	пластиковые, двухкамерные стеклопакеты		13	1	0,2
		дверных	пластик				
10	Отделка	внутренняя	штукатурка, декоративные шпателька, окраска, керамическая плитка		3	1	0,0
		наружная	сайдинг				
11	Электро- и сантехнические устройства	отопление	от городской центральной сети		15	1	0,2
		водопровод	от городской центральной сети				
		горячее водоснабжение	от городской центральной сети				
		канализация	в городскую канализационную сеть				
		электроэнергия	от городской электросети				
		напольные плиты	—				
		ванны	—				
		лифт	—				
		радио	—				
		телефон	—				
вентиляция	естественная, принудительная						
сигнализация	пожарная, охранная						
12	Ремонтные работы	крыльца	бетон		9	1	0,1
		лестницы	металл, железобетон				
		отмостки	асфальтобетон				
		козырьки	—				
			Физический износ помещений				1 %

Приложение №3. Фотоприложение

1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Фасад здания



5. Номер здания



6. Территория



7. Вход в здание



8. Объект оценки №1



9. Объект оценки №1



10. Объект оценки №1



11. 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



20. Объект оценки №2



21. Объект оценки №2



22. Объект оценки №2



23. Объект оценки №2



24. Объект оценки №2



25. Объект оценки №2



26. Объект оценки №2



27. Объект оценки №2



28. Объект оценки №2



29. Объект оценки №2



30. Объект оценки №2



31. Объект оценки №2



32. Объект оценки №2



33. Объект оценки №3



34. Объект оценки №3



35. Объект оценки №3



36. Объект оценки №3



37. Объект оценки №3



38. Объект оценки №3



39. Объект оценки №3



40. Объект оценки №3



41. Объект оценки №4



42. Объект оценки №4



43. Объект оценки №4



44. Объект оценки №4



45. Объект оценки №4



46. Объект оценки №4



47. Объект оценки №4



48. Объект оценки №4



49. Объект оценки №4



50. Объект оценки №4



51. Объект оценки №5



52. Объект оценки №5



53. Объект оценки №5



54. Объект оценки №5



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

от помощника оценщика Маслова
Марии Сергеевны
 тел. 89058822643
 Удостоверение № _____ от _____ года
 на задание № 448/5-2012 от 14 апреля 2012 года

АКТ

о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки

Настоящим ставлю в известность, что мною по заданию
 № 448/5-2012 от 14 апреля 2012 года

был проведен осмотр объекта оценки с применением фотосъемки:
 Адрес объекта: Жилой, Войкова 13/1

Год постройки	<u>2012</u>	
Год капитального ремонта		
Материал/элемент	Описание	Дефекты, состояние
Описание здания		
Стены	карпач; шпигит; дерево (брус, бревно, шпаль); паяльный; паркетный; СИП-панели, газоблоки; др. _____	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Перекрытия	железобетонные плиты; деревянные перекрытия; др. _____	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Фундамент	бетонный; Фас. каменный; др. _____	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Кровля	шифер; металлочерепица; эковата; кровля черепица; др. <u>металлочерепица</u>	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Описание отделочных помещений		
Стены	Обои, побелка, обои, вагонка, шпатель, <u>деревянная</u> <u>штукатурка</u> , пластиковые панели, МДФ-панели, др. _____	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Потолок	Побелка, окраска, натяжной, подвесной пластик, подвесной гипсокартон, многоуровневый гипсокартон, подвесной реечный, пластиковые панели, др. <u>штукатурка</u>	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.
Пол	Окрашенная половая доска, окрашенная ДВП, линолеум, ламинат, ПВХ-плитка, шпатель, ковролин, паркет, паркетная доска; др. _____	Хорошее; Среднее; Удовлетворительное.

Подведенные и подсоединяемые к объекту инженерные системы (необходимо перечислить)	Водопровод	Центральный/Автономный/ Прочие _____	Подведены / не подведены Подключены / не подключены
	Канализация	Центральная/Автономная Прочие _____	Подведены / не подведены Подключены / не подключены
	Горячее водоснабжение	Центральное/Автономное Прочие _____	Подведены / не подведены Подключены / не подключены
	Отопление (указать вид отопления)	Центральное/Автономное _____	Подведены / не подведены Подключены / не подключены
	Газоснабжение	Центральное/Автономное КСГ	Подведены / не подведены Подключены / не подключены
	Электроснабжение	Центральное/Автономное _____	Подведены / не подведены Подключены / не подключены

Осмотр объекта произведен 11.04.22 года с 11 часов 00 минут до 11 часов 20 минут. При осмотре присутствовал

Шекеров Рашид

ООО «СКОРИНГ», заместитель директора

Представитель заказчика

✓ Шекеров Р.

Фамилия (И)

Дата

Подпись

Помощник оценщика

Локкина И.С.

Фамилия (И)

Дата

Подпись

Приложение №4. Информация, представленная в открытых источниках



domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-toms-4501850250

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



1 из 5

3 800 000 Р

Получить консультацию

Юрид.

Размер участка: 1 сот. 3 кв. м.
 Вода и 2 скважины

3 800 000 Р

Получить консультацию

Связаться с владельцем 3 800 000 Р

Земли поселений, 5 соток

domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-toms-4501850250

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

2 избранное

Получить консультацию

Юрид.

Размер участка: 1 сот. 3 кв. м.
 Вода и 2 скважины

3 800 000 Р

Получить консультацию

Создать смету

Расчитать

Получить планы

Помогите

Общая информация для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 м
 Площадь: 5 сотки
 Цена: 3 800 000 Р
 Цена за сотку: 760 000 Р
 Тип объекта: Земля в поселении
 Дата публикации объявления: 11.10.2017
 Дата обновления объявления: 04.10.2018

Номер в базе: 4501850250

Расположение

Томск, Златолинская улица, Октябрьский, Томск, Томская область

Эта локация

Показать местоположение



Смотрите премьеру в **okko**

Смотрите премьеру в **okko**

11.04.2012 15:50

Земли поселений, 5 соток на продажу — район Томский / Domofond.ru

3 800 000 Р

Земли поселений, 5 соток.

Томск, Зингарин улица, Октябрьский, Томск, Томская область

5 фотографий

Показать историю объявлений



Связаться с владельцем

8 800 240-10-77

Земли поселений, 5 соток

Продать земельный участок в Томске (центр города) 50 кв.м. (5 соток) в 15 минутах езды от центра города (Томск). Земельный участок новый, находится на газифицированном участке, электричеством (водо, канализация) свет (двухэтажное теплоснабжение), есть водосток на улице. Территориально земля в центре расположен участка, находится на данной улице находится индивидуальной жилой дом, газопровод, торговые центры (магазины, аптека и т.д.). Земельный участок, площадью 50 кв.м. (5 соток) находится на данном участке нет. На участке находится 100% собственность, нет условий, запретами, ипотекой, другими лицами. Процедура оформления от собственника. За земельный налог. Покупка напрямую в торгово-закупочной организации.

Идеальный вариант для строительства индивидуального или жилого собственного бизнеса.

Привлеките внимание покупателей. Вам помогут наши специалисты

Информация о предложении

Тип объявления

Коммунальное имущество

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 500 кв.м

Цена: 3 800 000 Р

Цена за сотку: 760 000 Р

Тип объекта: земли поселений

Дата публикации объявления: 11/04/2012

Дата обновления объявления: 04/2012

Расположение

Томск, Зингарин улица, Октябрьский, Томск, Томская область

Это предложение Последнее предложение



Искр. www.domofond.ru/partner/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-4501850250

1/3

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-3612214411

7 800 000 Р **Земли поселений, 10 соток**
 Томск, улица Каштанов, 12/1А, Ленинский район, Томская область



5 избранных
 Получить онлайн-объявление
 Ссылка
 Рейтинг объявлений: 10 из 10
 Возраст: 2 месяца 2

7 800 000 Р

Позвоните сейчас, это бесплатно! Мы работаем на Dromfond.ru

Не упустите возможность приобрести землю в надежном месте! Продажи от Dromfond.ru

Изменить онлайн-объявление

1 из 10

Связаться с владельцем 7 800 000 Р

Земли поселений, 10 соток
 Продажи большой земельный участок 10,42 сотки пос. Каштанов Ленинский район Томское отделение администрации Томской области. Только поощенный земельный участок. Участок находится в 10 километрах от центра города.

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-3612214411

7 800 000 Р **Земли поселений, 10 соток**
 Томск, улица Каштанов, 12/1А, Ленинский район, Томская область

5 избранных
 Получить онлайн-объявление

Создать заявку Распечатать Получить план участка Голосовать

Образцы документов для заявки

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 10 соток
 Цена: 7 800 000 Р
 Цена за сотку: 780 000 Р
 Тип объявления: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 14/02/2021
 Дата обновления объявления: 24/02/2022

Расположение

Томск, улица Каштанов, 12/1А, Ленинский район, Томская область

Это предложение Показать предложение

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

енда... (99) Бюджетные - П... Объект оценки Главная | Реформа... Конвертация PDF... Посылка и продаж... Страница не

домофонд - Продажа земельных участков в Томске - Земельный - Номер объявления: 147991267

9 500 000 Р **Земли поселений, 15 соток**
Томск, микрорайон Чкаловский, Стровага улица, 18,
Ленинский, Томск, Томская область

В избранное
Получить платные обновления

Дмитрий
Результат обновления 5 лет 5 мес.
Всего за 3 месяца 1

0 973 000-87-39

Пожалуйста, помните, что Вы не можете опубликовать объявление на Domofond.ru

На сайте объявлений не предусмотрено размещение объявлений в виде фотографий

Написать владельцу объявления



1 из 10

Связаться с владельцем **0 973 000-87-39**

Земли поселений, 15 соток
Продан 15 соток земли для строительства по адресу ул.Стрвага 18 мкр. Чкаловский до по. Ленина 100 метров, до центра города ехать не больше 10 минут в любую сторону, вблизи участка находится 1



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

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

Связаться с владельцем [в 013 310-87-38](#)

Земли поселений, 15 соток

Продать 15 соток земли для строительства по адресу ул. Строгая 14 (микр. Черемшанка) до пр. Ленина 100 метров, до центра города ехать не больше 10 минут в любое время, вблизи участка находится 2 школы и 2 детских сада. Напротив участка построен 19-этажный дом, сам участок находится в микр. Черемшанка. Участок идеально подойдет для строительства магазина типа ярыч, Марен ра, магазинной аптеки, школы, здания офисного типа или строительства многоэтажного жилого дома, что тут будет решать вам. Возможна увеличение участка до 30 соток (строгая 18 также продается) Возможна не большой порт такие рассмотрим обмен на недвижимость или автомобили. Продажа от собственника, все документы подготовлены.

[Сделать заявку](#) [Распечатать](#) [Получить логотип](#) [Позвонить](#)

[Образцы документов для сделок](#)

Информация о предложении

Тип: Участок Номер в каталоге: 147991267
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 15 соток
Цена: 9 500 000 ₽
Цена за сотку: 633 333 ₽
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 24/4/2012
Дата обновления объявления: 15/4/2022

Расположение

Томск, микрорайон Черемшанки, Строгая улица, 14, Ленинский, Томск, Томская область

17.04.2022, 18:18

Земли поселений, 15 соток на продажу ... район: Томская - ДомФонд.ру

9 500 000 Р

Земли поселений, 15 соток
Томск, поселение Чарышское, Стрелецкая ул., 14
Поселений, Томск, Томская область

Избранное
Получить уведомление об объявлении



Связаться с продавцом 8 910 401 87 06

Земли поселений, 15 соток

Продать 15 соток земли для строительства на участке (до 2 фундам. 10 (или 14метров) глуби. Земля 100 кв.м. для строительства по Томску 10 соток в любом другом районе участка площадью 2 сотки в 2 этажах под 14квартир участка площадью 18 соток для строительства в мкр. Восток, Томск. Для этого необходимо для строительства построить многоквартир. Наруж. сети, газоснабжение, канализация, водоснабжение, электричество, тепло для строительства многоквартирного дома. Это всё берет на себя продавец. Участок находится в границах участка до 15 соток (стоимость 15 соток подается). Продавец не несет ответственности за возможные риски, связанные с продажей. Продавец не несет ответственности за возможные риски, связанные с продажей.

Информация о предложении

Тип: Участок Номер предложения: 147991267

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 15 соток

Цена: 9 500 000 Р

Цена за сотку: 633 333 Р

Тип объекта: Земли поселений

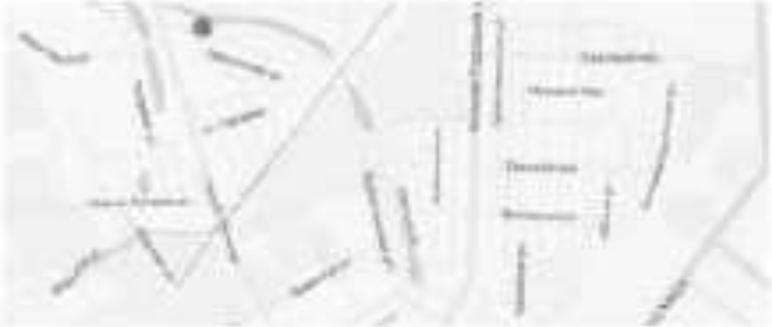
Дата публикации объявления: 14.03.2017

Дата объявления объявлено: 15.04.2022

Расположение

Томск, поселение Чарышское, Стрелецкая ул., 14, Томская область, Томск, Томская область ...

Это предложение Показать предложение



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

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

18.04.2022, 14:32

Купить недвижимость свободного назначения на улице Пролетарская в Томске, 6276091



Томск +7 (3822) 280-999 Звоните нам с 8:00 до 20:00

RU / RUB



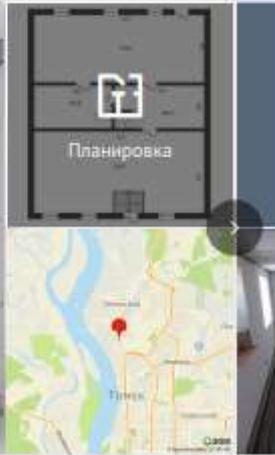
Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Коттеджные поселки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека

Фотографии (13) О недвижимости Характеристики Ипотека **Новое** Журнал



Посмотреть 13 фотографий



Планировка

**Фролов Евгений
Алексеевич**

+7 909 539-03-61

или оставьте ваш номер,
и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

Недвижимость свободного назначения, 183 м²

5 300 000 ₹
~~6 200 000 ₹~~
28 962 ₹/м²

Ленинский район, ул. Пролетарская, д. 25
[На карте](#)

Информация по стоимости услуг отсутствует

В избранное



[Рассчитать ипотеку](#)

Описание

Изменено: 12.04.22 62 просмотра

Продается помещение свободного назначения. Помещение имеет отдельный вход на улицу Пролетарская (первая линия), так же есть второй выход во двор. Планировка состоит из трех залов. Подойдет под торговлю, #склад, небольшое #производство, либо любой другой ваш проект. Высота потолков 3 метра, 25 кВт выделенной мощности. Есть сан.узел. Состояние помещения - предчистовое. Возможна аренда. Хороший автомобильный и пешеходный трафик. Место под рекламу. Просмотр по предварительной договоренности. Звоните!

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Консультация экспертов

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое



<https://tomsk.etagi.com/commerce/6276091/>

1/3

18.04.2022, 14:32

Купить недвижимость свободного назначения на улице Пролетарская в Томске, 6276091

помещение:

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Линия:	Первая
Стены:	Штукатурка стен
Потолок:	Выровненный
Высота потолков:	3м
Пол:	Стяжка
Мощность электричества:	25квт

Подобрать ипотеку

Сумма кредита

4 700 000 Р

Стоимость недвижимости

5 300 000 Р

Первоначальный взнос ⓘ

600 000

Р

Срок кредита ⓘ

20

лет

Специальная программа

Не выбрано



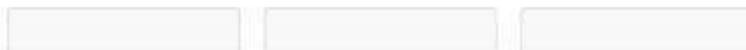
Узнайте ставку, которая подходит именно вам

Заполните информацию о себе и получите персональное предложение по ставке ниже, чем в банке

[Получить предложение](#)

Подходящих предложений от банков по вашему запросу нет.
Попробуйте изменить параметры первоначального взноса или срока кредита

Читайте в нашем журнале



<https://tomsk.etagi.com/commerce/6276091/>

2/3

<https://tomsk.etagi.com/commerce/6276091/>

Свободного назначения, 66,4 м²

2 150 000 Р

8 513 870-74-14

Позвоните
или напишите

Позвоните по телефону

№ 0477096 от 19/04

О помещении

Площадь: 66,4 м²

Площадь: 66,4 м²

Площадь: 66,4 м²

Площадь: 66,4 м²

Расположение

Канавская, 19

Расположение

Канавская, 19

2 150 000 Р

8 513 870-74-14

Позвоните
или напишите

Позвоните по телефону

№ 0477096 от 19/04

Описание

Помещение находится на первом этаже здания. Помещение в собственности. Подходит для размещения офиса, магазина, кафе, ресторана, салона красоты, фитнес-клуба, студии танцев и др.

Может быть использована под офис, магазин, салон красоты, кофейню, кондитерскую, кафе, ресторан, салон красоты и др.

Вопросы: Дублируйте заявку

Адрес

Канавская, 19

№ 0477096 от 19/04

Позвоните по телефону

Помещение и бытовые условия

https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_664_m_2347736904

18.04.2022, 14:29 Продам помещение свободного назначения, 183 м² в Томске | Продажа коммерческой недвижимости в Томске | Авито

Для бизнеса Магазины Помощь Вход и регистрация [Разместить объявление](#)

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Томск Район Найти

Томск - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Продам

Продам помещение свободного назначения, 183 м²

5 500 000 Р

30 055 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 5 апреля в 23:31



8 983 053-13-73

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

Этажи Томск:

Компания

На Авито с мая 2018

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Евгений

№ 2382603813, 323



О помещении

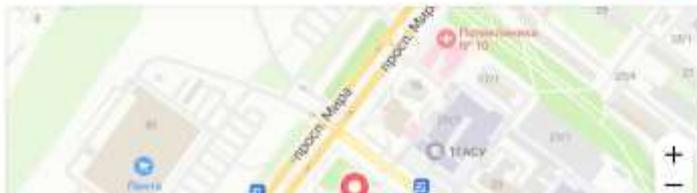
Общая площадь: 183 м²

Этаж: цокольный

Расположение

Томская область, Томск, ул. 79-я Гвардейской Дивизии, 24
р-н Ленинский

[Скрыть карту](#)



https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_183_m_2382603813

1/2

18.04.2022, 14:29

Продам помещение свободного назначения, 183 м² в Томске | Продажа коммерческой недвижимости в Томске | Авито



Описание

Продается помещение свободного назначения общей площадью 183 кв.м. Помещение в отличном состоянии, срочного ремонта и вложений не требует. Помещение свободного назначения (ранее использовалось под магазин). Высокий цокольный этаж с окнами (высота потолков до 3 метра). Отдельный вход, круглосуточный доступ. Над помещением тоже не жилое. Сан.узел. Большая парковка во дворе. Хорошая транспортная доступность, рядом остановки общественного транспорта. Подойдет под офис компании, оказание услуг населению, магазин или любой другой ваш проект. Звоните!. Номер в базе: 7550543. Район: Ленинский район.

О здании

Тип здания: жилой дом

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «Авито» 2007–2022. [Правила сайта](#) [Политика в области персональных данных](#) [Отказная услуга на Авито, вы принимаете условия](#)

18.04.2022, 19:12

Купить недвижимость свободного назначения на улице Пролетарская в Томске, 6276091



Томск +7 (3822) 280-999 Звоните нам с 8:00 до 20:00

RU / RUB



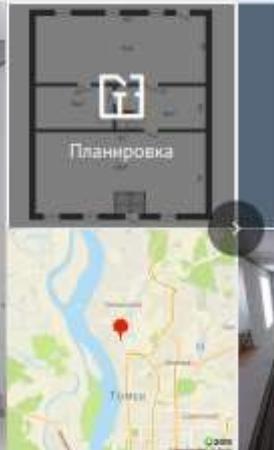
Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Коттеджные поселки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека

Фотографии (13) О недвижимости Характеристики Ипотека **Новое** Журнал



Посмотреть 13 фотографий



Фролов Евгений
Алексеевич

+7 909 539-03-61

или оставьте ваш номер,
и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы
соглашаетесь на обработку
персональных данных

Связаться в
мессенджере



Недвижимость свободного назначения, 183 м²

Ленинский район, ул. Пролетарская, д. 25
[На карте](#)

5 300 000 ₽

~~6 000 000 ₽~~

28 962 ₽/м²

Информация по
стоимости услуг
отсутствует

[Рассчитать ипотеку](#)

В избранное

Описание

Изменено: 12.04.22 64 просмотра

Продается помещение свободного назначения. Помещение имеет отдельный вход на улицу Пролетарская (первая линия), так же есть второй выход во двор. Планировка состоит из трех залов. Подойдет под торговлю, #склад, небольшое #производство, либо любой другой ваш проект. Высота потолков 3 метра, 25 кВт выделенной мощности. Есть сан.узел. Состояние помещения - предчистовое. Возможна аренда. Хороший автомобильный и пешеходный трафик. Место под рекламу. Просмотр по предварительной договоренности. Звоните!

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Консультация экспертов

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое

<https://tomsk.etagi.com/commerce/6276091/>

1/3

18.04.2022, 19:12

Купить недвижимость свободного назначения на улице Пролетарская в Томске, 6276091

помещение

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Линия	Первая
Стены	Штукатурка стен
Потолок	Выровненный
Высота потолков	3м
Пол	Стяжка
Мощность электричества	25квт

Подобрать ипотеку

Сумма кредита

4 700 000 Р

Стоимость недвижимости

5 300 000 Р

Первоначальный взнос ⓘ

600 000

Р

Срок кредита ⓘ

20

лет

Специальная программа

Не выбрано



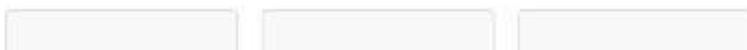
Узнайте ставку, которая подходит именно вам

Заполните информацию о себе и получите персональное предложение по ставке ниже, чем в банке

[Получить предложение](#)

Подходящих предложений от банков по вашему запросу нет
Попробуйте изменить параметры первоначального вноса или срока
кредита

Читайте в нашем журнале



<https://tomsk.etagi.com/commerce/6276091/>

2/3

<https://tomsk.etagi.com/commerce/6276091/>



18.04.2022, 18:48

Купить недвижимость свободного назначения на улице Большая Подгорная в Томске; 7235862

ЭТАЖИ Томск +7 (3822) 280-999 Звоните нам с 9:00 до 20:00 RU / RUB Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Коттеджные поселки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека

Фотографии (9) О недвижимости Характеристики Ипотека **Новое** Журнал



Посмотреть 9 фотографий

Недвижимость свободного назначения, 88 м²

Ленинский район, ул. Большая Подгорная, д. 46
[На карте](#)

3 100 000 ₹
~~3 300 000 ₹~~
35 227 ₹/м²

Информация по стоимости услуг отсутствует

[Рассчитать ипотеку](#)

В избранное

Описание

Изменено: 12.04.22: 26 просмотров

В Ленинском районе города Томска по адресу ул. Большая Подгорная, д.46, продается помещение на первом этаже (по документам цоколь) общей площадью 88 кв.м. Отдельный вход, свободная планировка, черновая отделка, сделана электрическая разводка, установлены выключатели, розетки и счетчик на электричество, высота потолков 3 метра. Вход со стороны Большой Подгорной. Хорошо подойдет для размещения офиса, пункта выдачи заказов и другое. Без комиссии для покупателя. Просмотр по предварительной договоренности. Звоните!

Преимущества работы с компанией «Этажи»

- Консультация экспертов

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое

Фролов Евгений Алексеевич
+7 909 539-03-61
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

<https://tomsk.etagi.com/commerce/7235862/>

1/3

18.04.2022, 18:48

Купить недвижимость свободного назначения на улице Большая Подгорная в Томске, 7235862

помещение

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Линия	Первая
Этаж / Этажность	1 из 12
Стены	Штукатурка стен
Потолок	Выровненный
Пол	Стяжка
Мощность электричества	10квт
Вытяжка	Есть

Подобрать ипотеку

Сумма кредита

2 500 000 Р

Стоимость недвижимости

3 100 000 Р

Первоначальный взнос ⓘ

600 000

Р

Срок кредита ⓘ

20

лет

Специальная программа

Не выбрано



Узнайте ставку, которая подходит именно вам

Заполните информацию о себе и получите персональное предложение по ставке ниже, чем в банке

[Получить предложение](#)

Подходящих предложений от банков по вашему запросу нет
Попробуйте изменить параметры первоначального взноса или срока кредита

Читайте в нашем журнале



<https://tomsk.etagi.com/commerce/7235862/>

<https://tomsk.etagi.com/commerce/7235862/>

2/3

18.04.2022, 15:07

Купить недвижимость свободного назначения на улице Максима Горького в Томске, 6277198

Этажи Томск +7 (3822) 280-999 Звоните нам с 8:00 до 20:00 RU / RUB Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Коттеджные поселки Аренда **Коммерческая** Гаражи Ипотека

Фотографии (10) О недвижимости Характеристики Ипотека **Новое** Журнал



Посмотреть 10 фотографий

Недвижимость свободного назначения, 65 м²

Кировский район, ул. Максима Горького, д. 66
[На карте](#)

2 450 000 ₽
37 692 ₽/м²

Информация по стоимости услуг отсутствует

[Рассчитать ипотеку](#)

В избранное

Описание

Изменено: 17.04.22 86 просмотров

Установлены счетчики водо-, электро-, теплоснабжения. Отличная планировка, удобная для комфортного расположения бизнеса. Придомовая территория оборудована парковочными местами. Помещение в хорошем состоянии. Окна пластиковые на юго-запад. Новая входная дверь. Возможно оставить мебель. Идеально подходит для сдачи в аренду. Помещение площадью 65 кв. метров, аккуратное и экономично в содержании. В самом микрорайоне очень хорошо развита инфраструктура, а так же отличная транспортная развязка.

Преимущества работы с компанией «Этажи»

 Консультация экспертов

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, дадут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение



Заграй Кирилл Владимирович

+7 962 784-82-03

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 3000 300

Перезвоните мне

Отправили заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере



<https://tomsk.etagi.com/commerce/6277198/> 1/3

18.04.2022, 15:07

Купить недвижимость свободного назначения на улице Максима Горького в Томске, 6277198

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Линия	Во дворе
Стены	Окраска
Потолок	Подвесной
Пол	Стяжка
Вытяжка	Есть

Подобрать ипотеку

Сумма кредита

1 850 000 Р

Стоимость недвижимости

2 450 000 Р

Первоначальный взнос ⓘ

600 000 Р

Срок кредита ⓘ

20 лет

Специальная программа

Не выбрано

Узнайте ставку, которая подходит именно вам

Заполните информацию о себе и получите персональное предложение по ставке ниже, чем в банке

[Получить предложение](#)

Подходящих предложений от банков по вашему запросу нет
Попробуйте изменить параметры первоначального взноса или срока кредита

Читайте в нашем журнале



<https://tomsk.etagi.com/commerce/6277198/>

<https://tomsk.etagi.com/commerce/6277198/>

2/3

18.04.2022, 17:02

Снять недвижимость свободного назначения на улице Пролетарская в Томске, 5858118



Томск +7 (3822) 280-999 Звоните нам с 8:00 до 20:00

RU / RUB



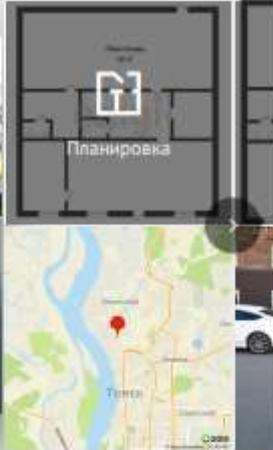
Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Коттеджные поселки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека

Фотографии (14) О недвижимости Характеристики Журнал



Посмотреть 14 фотографий



Фролов Евгений
Алексеевич

+7 909 539-03-61

или оставьте ваш номер,
и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы
соглашаетесь на обработку
персональных данных

Связаться в
мессенджере



Недвижимость свободного назначения, 183 м²

70 000 ₽/
мес.

Ленинский район, ул. Пролетарская, д. 25

[На карте](#)

В избранное



Информация по
стоимости услуг
отсутствует

Описание

Изменено: 15.04.22 46 просмотров

Федеральное агенство недвижимости "ЭТАЖИ", предлагает в аренду помещение свободного назначения. Помещение имеет два входа. Высокий цоколь с окнами. Есть с/у. Помещение требует ремонта (возможен ремонт в счет аренды, возможен ремонт под ваши нужды). Отдельный вход (есть возможность круглосуточного доступа), есть запасной выход. Высота потолка 3,5 метра. Хорошая видимость с дороги. Есть место под рекламу. 100 метров от проспекта Ленина. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Звоните!

Преимущества работы с компанией «Этажи»



Консультация экспертов

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

<https://tomsk.etagi.com/commerce/5858118/>

1/3

18.04.2022, 17:02

Снять недвижимость свободного назначения на улице Пролетарская в Томске, 5858118

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Линия	Первая
Стены	Штукатурка стен
Потолок	Выровненный
Высота потолков	3м
Пол	Стяжка
Мощность электричества	20квт
Количество входов	2

Читайте в нашем журнале



Инструкции

Как работать с «квартирными туристами»

28 мар. • читать 3 мин



Инструкции

Как оформить ипотечные каникулы

24 мар. • читать 4 мин



Инструкции

Как выявить потребность покупателя

18 мар. • читать 3 мин



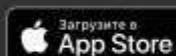
Оставьте свое мнение об удобстве сайта — это поможет нам улучшить его

[Оставить мнение](#)

[Главная](#) > [Коммерческая недвижимость](#) > [Свободное назначение](#) > [Ленинский район](#) > [Пролетарская](#) > [Код объекта 5858118](#)

©2000-2022 Компания «Этажи». Все права защищены. При использовании материалов гиперссылка обязательна.

Мобильное приложение «Этажи»



Томск, Ленина проспект, 60/1 1 этаж, тел. +7 (3822) 280-999
Служба заботы о клиентах: тел. +7 (800) 100-86-96

Наш рейтинг: 4.9 из 5 (7 534)



[Оцените эту страницу](#)



<https://tomsk.etagi.com/commerce/5858118/>

<https://tomsk.etagi.com/commerce/5858118/>

2/3

18.04.2022, 16:39

Снять недвижимость свободного назначения на улице Алексея Беленца в Томске, 7490522

ЭТАЖИ Томск +7 (3822) 280-999 Звоните нам с 8:00 до 20:00 RU / RUB Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Коттеджные поселки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека

Фотографии (19) О недвижимости Характеристики Журнал



Посмотреть 19 фотографий

Недвижимость свободного назначения, 156 м² **70 000 ₽/мес.**

Советский район, ул. Алексея Беленца, д. 6
[На карте](#)

В избранное

Информация по стоимости услуг отсутствует

Фролов Евгений Алексеевич
+7 909 539-03-61

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

WhatsApp Telegram Messenger

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Консультация экспертов

<https://tomsk.etagi.com/commerce/7490522/>

1/3

18.04.2022, 16:39

Снять недвижимость свободного назначения на улице Алексея Беленца в Томске, 7490522

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Линия	Первая
Этаж / Этажность	-1 из 6
Стены	Окраска
Потолок	Подвесной
Высота потолков	2.75м
Пол	Плитка
Мощность электричества	40квт
Вытяжка	Есть
Количество входов	2

Читайте в нашем журнале



Инструкции

Как работать с «квартирными туристами»

28 мар. • читать 3 мин



Инструкции

Как оформить ипотечные каникулы

24 мар. • читать 4 мин



Инструкции

Как выявить потребность покупателя

18 мар. • читать 3 мин



Оставьте свое мнение об удобстве сайта — это поможет нам улучшить его

[Оставить мнение](#)

[Главная](#) > [Коммерческая недвижимость](#) > [Свободное назначение](#) > [Советский район](#) > [Алексей Беленца](#) > [Код объекта 7490522](#)

©2000-2022 Компания «Этажи». Все права защищены. При использовании материалов гиперссылка обязательна.

Мобильное приложение «Этажи»

Томск, Ленина проспект, 60/1 1 этаж, тел. +7 (3822) 280-999
Служба заботы о клиентах: тел. +7 (800) 100-86-96

Наш рейтинг: 4.9 из 5 (7 534)



<https://tomsk.etagi.com/commerce/7490522/>

2/3

<https://tomsk.etagi.com/commerce/7490522/>

18.04.2022, 16:40

Снять недвижимость свободного назначения на улице Вершинина в Томске, 7539984

Этажи Томск +7 (3822) 280-999 Звоните нам с 9:00 до 20:00 RU / RUB Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Коттеджные поселки Аренда **Коммерческая** Гаражи Ипотека

Фотографии (7) О недвижимости Характеристики Журнал



Посмотреть 7 фотографий

Недвижимость свободного назначения, 90 м²

Кировский район, ул. Вершинина, д. 38
[На карте](#)

35 000 Р/мес.

Информация по стоимости услуг отсутствует

В избранное

Описание

Изменено: 23.04.22 43 просмотра

В Кировском районе на цокольном этаже с окном в 7-этажном кирпичном здании по адресу Вершинина 38, общей площадью 90 м2. Есть интернет, пластиковые окна.

Помещение находится в цоколе, одно окно, на улице с высокой проходимостью, в центре города, рядом студенческий городок, помещение долгие годы использовалось, как продовольственный магазин, затем под франшизу "Goza", сейчас магазин "Keга", помещение многофункциональное, использовать можно под многие виды деятельности, идеально под фермерский магазин, компьютерный зал, интерактивный клуб, цветочный салон, йога, фото студия, хостел, антикафе, интернет магазин, выдача интернет заказов, идеально подходит под строительную тематику, напротив долгое время располагается известная фирма "Кит", ...место уникальное. Вдоль помещения имеется каркас для натяжки вашего банера, рекламы, так же можно разместить банер на входной группе.

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Манушков Александр Витальевич
+7 962 780-08-24

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

<https://tomsk.etagi.com/commerce/7539984/>

1/3

18.04.2022, 16:40

Снять недвижимость свободного назначения на улице Вершинина в Томске, 7539984



Консультация экспертов

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Линия	Первая
Стены	Окраска
Потолок	Выровненный
Пол	Плитка

Читайте в нашем журнале



Инструкции

Как работать с «квартирными туристами»

28 мар. • читать 3 мин



Инструкции

Как оформить ипотечные каникулы

24 мар. • читать 4 мин



Инструкции

Как выявить потребность покупателя

18 мар. • читать 3 мин



Оставьте свое мнение об удобстве сайта — это поможет нам улучшить его

[Оставить мнение](#)

[Главная](#) > [Коммерческая недвижимость](#) > [Свободное назначение](#) > [Кировский район](#) > [Вершинина](#) > [Код объекта 7539984](#)

©2000-2022 Компания «Этажи». Все права защищены. При использовании материалов гиперссылка обязательна.

Мобильное приложение «Этажи»

Томск, Ленина проспект, 60/1 1 этаж, тел. +7 (3822) 280-999

Служба заботы о клиентах: тел. +7 (800) 100-86-96

Наш рейтинг 4.9 из 5 (7 534)



[Оцените эту страницу](#)



<https://tomsk.etagi.com/commerce/7539984/>

2/3

<https://tomsk.etagi.com/commerce/7539984/>

18.04.2022, 17:11

Снять недвижимость свободного назначения на улице Красноармейская в Томске, 7566252



Томск +7 (3822) 280-999 Звоните нам с 8:00 до 20:00

RU / RUB



Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Коттеджные поселки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека

Фотографии (39) О недвижимости Характеристики Журнал



Посмотреть 39 фотографий



Фролов Евгений
Алексеевич

+7 909 539-03-61

или оставьте ваш номер,
и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX

Перезвоните мне

Отправка заявки, вы
соглашаетесь на обработку
персональных данных

Связаться в
мессенджере



Недвижимость свободного назначения, 222.2 м²

110 000 ₽/
мес.

Советский район, ул. Красноармейская, д. 55к.1

[На карте](#)

В избранное



Информация по стоимости услуг отсутствует

Описание

Изменено: 15.04.22 4 просмотра

Федеральное агентство недвижимости "ЭТАЖИ", предлагает в аренду помещение свободного назначения. Помещение находится на первой линии по улице Красноармейской. Отдельный вход (есть запасной выход). В помещении хороший ремонт, вложений не требует. Свой санузел. Высота потолков 2,7 метра. 20 кВт выделенной мощности. Есть возможность круглосуточного доступа. Парковка перед зданием. Отличная видимость с дороги (есть место под рекламу). Просмотр только по предварительной договоренности. Звоните!

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Консультация экспертов

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#)

<https://tomsk.etagi.com/commerce/7566252/>

1/3

18.04.2022, 17:11

Снять недвижимость свободного назначения на улице Красноармейская в Томске, 7566252

Характеристики

Линия	Первая
Стены	Штукатурка стен
Потолок	Подвесной
Высота потолков	3м
Пол	Плитка
Мощность электричества	15квт
Количество входов	3

Читайте в нашем журнале



Инструкция

Как работать с
«квартирными
туристами»

28 мар. • читать 3 мин



Инструкция

Как оформить
ипотечные
каникулы

24 мар. • читать 4 мин



Инструкция

Как выявить
потребность
покупателя

18 мар. • читать 3 мин



Оставьте свое мнение об удобстве сайта — это поможет нам
улучшить его

Оставить мнение

[Главная](#) > [Коммерческая недвижимость](#) > [Свободное назначение](#) > [Советский район](#) > [Красноармейская](#) > [Код объекта 7566252](#)

©2000-2022 Компания «Этажи». Все права защищены. При использовании материалов гиперссылка обязательна.

Мобильное приложение «Этажи»

Томск, Ленина проспект, 60/1 1 этаж, тел. +7 (3822) 280-999
Служба заботы о клиентах: тел. +7 (800) 100-86-96

Наш рейтинг 4.9 из 5 (7 534)



Оцените эту страницу



<https://tomsk.etagi.com/commerce/7566252/>

<https://tomsk.etagi.com/commerce/7566252/>

2/3

18.04.2022, 16:39

Снять недвижимость свободного назначения на улице Алексея Беленца в Томске, 7490522

ЭТАЖИ Томск +7 (3822) 280-999 Звоните нам с 9:00 до 20:00 RU / RUB Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Коттеджные поселки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека

Фотографии (19) О недвижимости Характеристики Журнал



Посмотреть 19 фотографий

Недвижимость свободного назначения, 156 м²

Советский район, ул. Алексея Беленца, д. 6
[На карте](#)

70 000 ₽/мес.

Информация по стоимости услуг отсутствует

В избранное

Описание

Изменено: 15.04.22 14 просмотров

В Советском районе города Томска, на улице Алексея Беленца, д. 6, сдается помещение свободного назначения на цокольном этаже. На окнах и на входной группе есть рольставни. Есть разрешение на установку наружной рекламы в 3-х местах. Заведено 40 кВт. Внутри выполнен хороший коммерческий ремонт. Два больших зала, основное помещение кухни, которое можно переоборудовать в зал и еще двух небольших помещений кухни. Внутри имеется: 2 вытяжки и 2 приточные вентиляции, 2 отдельных входа, загрузочное окно, 2 санузла, нейтральное оборудование для кафе (столы, стеллажи, мойки), а также промышленный двухдверный холодильник с плюсовой и минусовой камерой. Всё не нужное оборудование можем вывезти. Отлично подойдет под доставку, кафе, пекарню. Может использоваться как шоу-рум, торговое, офисное помещение.

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Консультация экспертов

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

Перезвоните мне

WhatsApp Telegram Messenger

<https://tomsk.etagi.com/commerce/7490522/>

1/3

18.04.2022, 16:39

Снять недвижимость свободного назначения на улице Алексея Беленца в Томске, 7490522

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Линия	Первая
Этаж / Этажность	-1 из 6
Стены	Окраска
Потолок	Подвесной
Высота потолков	2.75м
Пол	Плитка
Мощность электричества	40квт
Вытяжка	Есть
Количество входов	2

Читайте в нашем журнале



Инструкции

Как работать с «квартирными туристами»

28 мар. • читать 3 мин



Инструкции

Как оформить ипотечные каникулы

24 мар. • читать 4 мин



Инструкции

Как выявить потребность покупателя

18 мар. • читать 3 мин



Оставьте свое мнение об удобстве сайта — это поможет нам улучшить его

[Оставить мнение](#)

[Главная](#) > [Коммерческая недвижимость](#) > [Свободное назначение](#) > [Советский район](#) > [Алексей Беленца](#) > [Код объекта 7490522](#)

©2000-2022 Компания «Этажи». Все права защищены. При использовании материалов гиперссылка обязательна.

Мобильное приложение «Этажи»

Томск, Ленина проспект, 60/1 1 этаж, тел. +7 (3822) 280-999
Служба заботы о клиентах: тел. +7 (800) 100-86-96

Наш рейтинг: 4.9 из 5 (7 534)



<https://tomsk.etagi.com/commerce/7490522/>

2/3

<https://tomsk.etagi.com/commerce/7490522/>

18.04.2022, 17:12

Снять недвижимость свободного назначения на улице Гоголя в Томске, 7598319

ЭТАЖИ Томск +7 (3822) 280-999 Звоните нам с 9:00 до 20:00 RU / RUB Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Коттеджные поселки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека

Фотографии (5) О недвижимости Характеристики Журнал



Посмотреть 5 фотографий

Недвижимость свободного назначения, 219 м² **109 000 Р/мес.**

Советский район, ул. Гоголя, д. 15 [На карте](#)

В избранное

Информация по стоимости услуг отсутствует

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

Описание

Изменено: 13.04.22 1 просмотр

Сдам в аренду нежилое помещение на цокольном этаже (окна есть) площадью 218,9 м² по ул. Гоголя, 15 в г. Томске, с двумя входами со стороны фасада и двора. Возможна регистрация договора в Росреестре на длительный срок. Возможна частичная сдача помещения или субаренда, например 4, 9, 26, 35, 45, 45 м². Центр города, развитая инфраструктура, рядом (100 м) школа на 1100 мест, продовольственные магазины, кафе, большая парковка. Установленная мощность 20кВт.

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Консультация экспертов

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#)

<https://tomsk.etagi.com/commerce/7598319/>

1/3

18.04.2022, 17:12

Снять недвижимость свободного назначения на улице Гоголя в Томске, 7598319

Характеристики

Линия	Первая
Стены	Окраска
Потолок	Подвесной
Пол	Плитка
Количество входов	2

Читайте в нашем журнале



Инструкции

Как работать с «квартирными туристами»

28 мар. • читать 5 мин



Инструкции

Как оформить ипотечные каникулы

24 мар. • читать 4 мин



Инструкции

Как выявить потребность покупателя

18 мар. • читать 3 мин



Оставьте свое мнение об удобстве сайта — это поможет нам улучшить его

[Оставить мнение](#)

[Главная](#) > [Коммерческая недвижимость](#) > [Свободное назначение](#) > [Советский район](#) > [Гоголя](#) > [Код объекта 7598319](#)

©2000-2022 Компания «Этажи». Все права защищены. При использовании материалов гиперссылка обязательна.

Мобильное приложение «Этажи»

Томск, Ленина проспект, 60/1 1 этаж, тел. +7 (3822) 280-999
Служба заботы о клиентах: тел. +7 (800) 100-86-96

Наш рейтинг 4.9 из 5 (7 534)



Оцените эту страницу

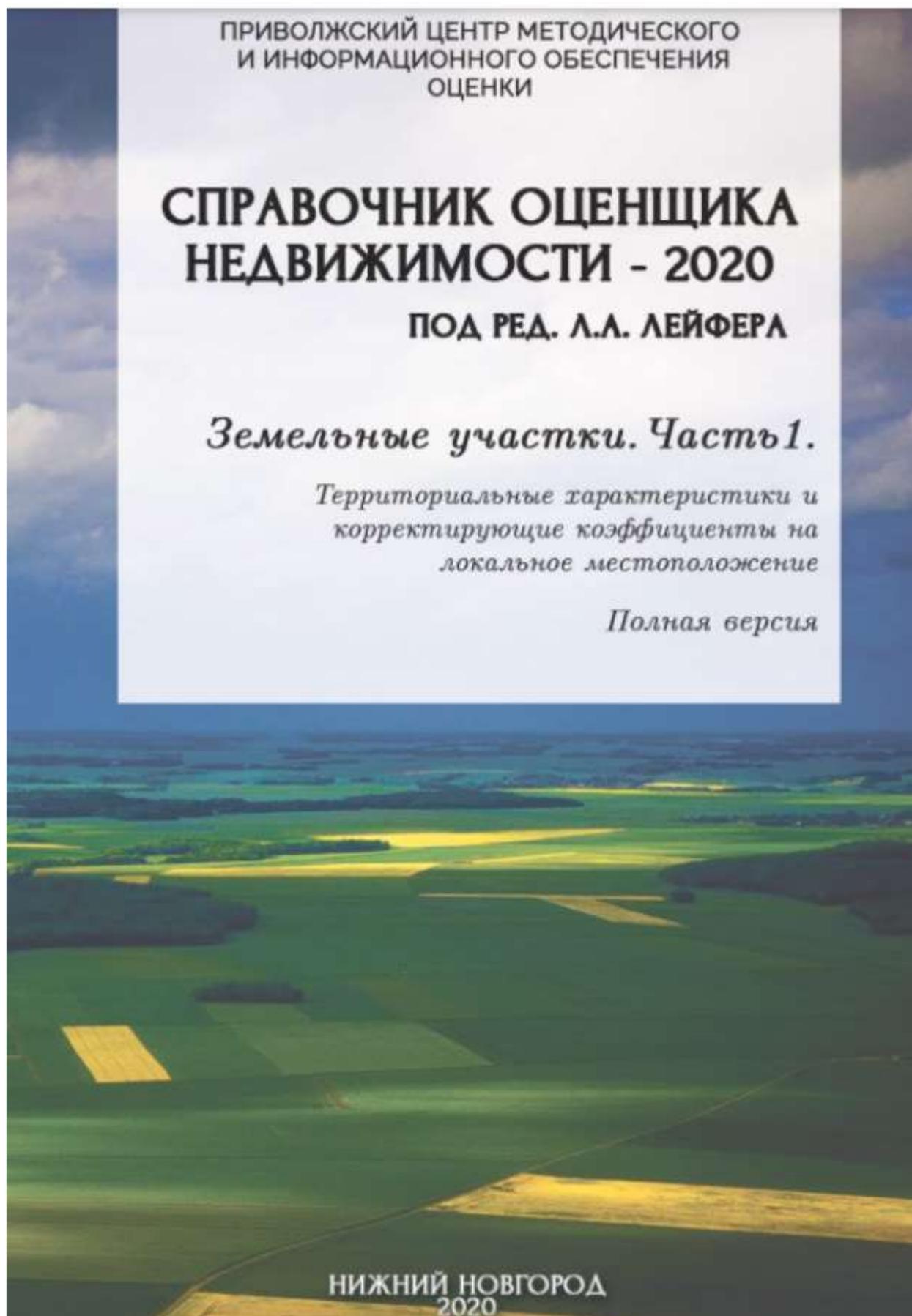


<https://tomsk.etagi.com/commerce/7598319/>

2/3

<https://tomsk.etagi.com/commerce/7598319/>

Приложение №5. Информация, полученная из закрытых источников



ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2020

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 2.

*Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное
назначение объекта*

*Передаваемые имущественные права
Скидки на торг*

Коэффициенты капитализации

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2020

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2021

Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов

под ред. Л.А. Лейфера.
Полная версия



Сравнительный
подход

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2021



Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

под ред. А.А. Лейфера.
Полная версия

4402/21 Общество с о

Доходный
подход

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 № 22210B400U009

**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, № 1306 000