

*Оцениваем быстро –ценим каждого!*



## ОТЧЕТ 442/4-2022

об оценке рыночной и ликвидационной стоимостей недвижимого имущества

**Заказчик:** Публичное акционерное общество Сбербанк Сибирский банк  
ПАО Сбербанк

1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)

**Наименование объектов оценки:** 2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127)

**Адрес объектов оценки:** Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14

**Дата оценки:** 18 апреля 2022 года

**Дата осмотра:** 11 апреля 2021 года

**Дата составления отчета:** 18 апреля 2021 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 на проведение оценки имущества и прав (требований) от 17 апреля 2022 года № 422-2022, Исполнитель, ООО ЦО «СКОРИНГ», в лице Оценщика, подписавшего настоящий Отчет, произвел оценку рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки:

1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)

2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м. ,категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127), расположенных по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14

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 и ликвидационная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, составляет с НДС / без НДС, округленно до тысяч:

**ИТОГО ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, СОСТОЯЩЕГО ИЗ:**

1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)

2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м. ,категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127), расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14, по состоянию на дату оценки 18 апреля 2022 года, составляет (округленно):

- 8 000 000 (ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ С НДС;

-6 806 666,67 (ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ 67 КОПЕЕК БЕЗ НДС

**ИТОГО ВЕЛИЧИНА ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, СОСТОЯЩЕГО ИЗ:**

1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)

2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м. ,категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127), расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14, по состоянию на дату оценки 18 апреля 2022 года, составляет (округленно):

- 6 000 000 (ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ С НДС;

-5 105 000 (ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ СТО ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ БЕЗ НДС

В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЪЕКТАМ:

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	год постройки	общая площадь улучшений, кв.м.	общая площадь земельного участка, кв.м.	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)		
1	Единый объект недвижимости (ЕОН) в составе Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 и Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14	не установлен	214,2	454,2	8 000 000	6 806 666,67	6 000 000	5 105 000,00		
					в том числе	стоимость земельного участка Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина). Площадь: 454,2652,2 +/- 7,5 кв.м. Кадастровый номер:70:21:0100056:127*, руб	840 000	840 000,00	630 000	630 000,00
					стоимость улучшений Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 00. Кадастровый номер: 70:21:0100056:412*, руб.	7 160 000	5 966 666,67	5 370 000	4 475 000,00	

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:

630091, РФ, г. Новосибирск, ул. Советская 52/2, офис 204 (2 этаж). Тел.: (383) 239-24-57.

E-mail: [skorco@mail.ru](mailto:skorco@mail.ru). Сайт: [www.skorco.ru](http://www.skorco.ru).

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>6</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	6
1.2. Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости .....	7
1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки .....	8
1.4. Сведения о Заказчике оценки .....	10
1.5. Сведения об Оценщике и Исполнителе .....	10
1.5.1. Сведения об Оценщике .....	10
1.5.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор .....	11
1.5.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах ..	11
1.6. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения .....	11
1.7. Заявление о соответствии .....	12
1.8. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	12
1.9. Применяемые стандарты оценки .....	13
1.10. Применяемые в Отчете понятия и определения .....	13
1.10.1. Понятия и определения, обязательные к применению .....	13
1.10.2. Специальная терминология .....	14
1.11. Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание работ, использованных для проведения оценки .....	15
1.12. Перечень использованных при проведении оценки документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки. ....	15
1.12.1. Перечень документов, полученных от Заказчика (копии): .....	15
1.12.2. Перечень документов, полученных из других источников .....	17
1.12.3. Перечень документов, полученных от Заказчика .....	17
1.12.4. Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения .....	17
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>18</b>
2.1. Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	18
2.2. Описание местоположения объекта(ов) оценки. ....	20
2.3. Анализ наиболее эффективного использования улучшений и земельного участка .....	26
2.4. Анализ ликвидности объектов оценки .....	26
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>28</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта(ов) оценки на рынок оцениваемого(ых) объекта(ов). ....	28
3.2. Анализ социально-экономической обстановки в регионе расположения объектов оценки .....	32
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	38
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены объекты оценки .....	40
3.4.1. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами коммерческой недвижимости Томской области .....	40
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом(ами) недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (п. 11 ФСО №7) .....	44
3.5.1. Анализ рынка аренды недвижимости торгово-офисного назначения, расположенной на территории локального расположения объектов оценки, на дату оценки. ....	62
3.5.2. Анализ рынка незастроенных земельных участков для коммерческого использования в г. Томск на дату оценки. ....	72
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>79</b>
4.1. Подходы и методы оценки земельных участков. ....	79

4.1.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки стоимости земельного участка .....	80
4.2. Подходы и методы оценки недвижимости (улучшений).....	81
4.2.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки .....	82
<b>5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. ....</b>	<b>83</b>
5.1. Объем доступных рыночных данных и правила их отбора для проведения расчетов (п. 22в ФСО 7) ..	88
5.2. Элементы сравнения.....	91
5.3. Описание вносимых корректировок. ....	91
<b>6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. ....</b>	<b>98</b>
<b>7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>113</b>
7.1. Общие положения.....	113
7.2. Определение чистого операционного дохода.....	113
7.3. Определение ставки капитализации.....	138
7.4. Определение рыночной стоимости ЕОН доходным подходом. ....	139
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ЕОН И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>141</b>
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>143</b>
<b>10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>146</b>
<b>11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>149</b>
Приложение №1. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	151
Приложение №2. Фотоприложение.....	178
Приложение №3. Копии документов (информации), устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов-аналогов.....	183
Приложение №4. Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе.....	258

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке:	Отчет № 442/4-2022, дата составления 18 апреля 2021 года
Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки на проведение оценки имущества и прав (требований) от 17 апреля 2022 года № 422-2022
Объекты оценки:	1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412) 2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м. ,категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127)
Местоположение объектов оценки:	Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14
Краткое описание объектов оценки:	В состав единого объекта недвижимого имущества (ЕОН): - здание торгово-офисного назначения -1 единица - земельный участок – 1 единица.
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность
Собственник объектов оценки:	Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы (паспорт серия 692 №408541, выдан 27.03.2002г. Ленинским РОВД г.Томска, проживающий по адресу: Томская область, г.Томск, ул.5й Армии, 26 (общ.))
Балансовая стоимость, руб.:	Сведения о балансовой стоимости представлены в разделе 2.1. Отчета
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 2021 года
Дата осмотра (обследования) объектов оценки:	11 апреля 2021 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 «Назначение_оценки». В соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объектов оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Не допускается применение результатов оценки в других целях.</p> <p>Настоящий отчет целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика запрещается.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.</p> <p>Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости), может использоваться только Заказчиком, чье наименование указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.</p> <p>Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.</p> <p>Мнение Оценщика относительно стоимости действительно на дату оценки. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных</p>

	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.
Результаты оценки, полученные в части применения различных подходов к оценке:	Расчет рыночной стоимости проводился с использованием сравнительного и доходного подходов. Рыночная стоимость земельного участка рассчитывалась только сравнительным подходом.

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	год постройки	общая площадь улучшений, кв.м.	общая площадь земельного участка, кв.м.	Затратный подход, руб. с НДС	весовой коэффициент	Сравнительный подход, руб. с НДС	весовой коэффициент	Доходный подход, руб. с НДС	весовой коэффициент	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)	
1	Единый объект недвижимости (ЕОН) в составе Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 и Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14	не установлен	214,2	454,2	не применяется	0%	7 954 080	50%	8 041 090	50%	8 000 000	6 806 666,67	6 000 000	5 105 000,00	
	в том числе	стоимость земельного участка категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина). Площадь: 454,2652,2 +/- 7,5 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:127*, руб <sup>1</sup>										840 000	840 000	630 000	630 000
		стоимость улучшений нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 70:21:0100056:412*, руб.										7 160 000	5 966 667	5 370 000	4 475 000

## 1.2. Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости.

**ИТОГО ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, СОСТОЯЩЕГО ИЗ: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)**

**2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127), расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14, по состоянию на дату оценки 18 апреля 2022 года, составляет (округленно):**

**- 8 000 000 (ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ С НДС;**

**-6 806 666,67 (ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ 67 КОПЕЕК БЕЗ НДС**

<sup>1</sup> \*Итоговая рыночная стоимость объекта оценки земельного участка 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.

**ИТОГО ВЕЛИЧИНА ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, СОСТОЯЩЕГО ИЗ: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)**

**2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м. ,категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127), расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14, по состоянию на дату оценки 18 апреля 2022 года, составляет (округленно):**

**- 6 000 000 (ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ С НДС;**

**-5 105 000 (ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ СТО ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ БЕЗ НДС**

**В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЪЕКТАМ:**

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	год постройки	общая площадь улучшений, кв.м.	общая площадь земельного участка, кв.м.	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)
1	Единый объект недвижимости (ЕОН) в составе Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 и Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14	не установлен	214,2	454,2	8 000 000	6 806 666,67	6 000 000	5 105 000,00
	в том числе	стоимость земельного участка Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина). Площадь: 454,2652,2 +/- 7,5 кв.м. Кадастровый номер:70:21:0100056:127*, руб			840 000	840 000,00	630 000	630 000,00
	стоимость улучшений Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 00. Кадастровый номер: 70:21:0100056:412*, руб.				7 160 000	5 966 666,67	5 370 000	4 475 000,00

### 1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки

Таблица 2. Задание на оценку

Тип объектов:	Недвижимое имущество
Объекты оценки:	1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412) 2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м. ,категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127)
Местоположение объектов оценки:	Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность
Собственник объектов оценки:	Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы (паспорт серия 692 №408541, выдан 27.03.2002г. Ленинским РОВД г.Томска, проживающий по адресу: Томская область, г.Томск, ул.5й Армии, 26 (общ.))
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:	Право собственности

Ограничения и обременения, связанные с объектами оценки, согласно данных Росреестра <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> :	<p>1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)</p> <p>2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м. ,категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127)</p> <p>Ипотека № 70-70-01/163/2012-203 от 23.05.2012. Ипотека № 70-70-01/034/2013-860 от 27.02.2013, Ипотека № 70:21:0100056:412-70/052/2018-3, от 14.08.2018 № 70-70-01/139/2014-565</p> <p>На дату оценки объекты недвижимости - данные по обременениям/ограничениям имеются в виде ипотеки (данные Росреестра). На основании задания на оценку оценка рыночной стоимости проводится без учета обременений (ограничений)</p>
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	<p>1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)</p> <p>2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м. ,категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127)</p> <p>Полное описание объектов оценки приведено в разделе 2.1. настоящего Отчета.</p>
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии):	Частей нет
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки):	Для предоставления в Публичное акционерное общество Сбербанк Сибирский банк ПАО Сбербанк
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	<p>Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей, определенных в данном разделе отчета</p> <p>В настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость</p>
Вид стоимости:	Рыночная и ликвидационная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	18 апреля 2022 года
Дата составления отчета:	18 апреля 2021 года
Дата осмотра (обследования) объектов оценки:	11 апреля 2021 года
Срок проведения оценки:	с 11 апреля 2022 года по 18 апреля 2022 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	В течение 5 (пяти) календарных дней после заключения Договора на проведение оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	Срок экспозиции не более 365 дней <sup>2</sup> (Указание Банка России <sup>3</sup> предусматривает, что по залогам, которые используются для минимизации размера резерва на возможные потери, необходимый для реализации срок увеличивается с 270 до 365 дней)
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Данная информация отсутствует
Форма отчета	На бумажном носителе

<sup>2</sup> <https://cbr.ru/press/event/?id=9829>

<sup>3</sup> <https://cbr.ru/Queries/UniDbQuery/File/90134/1295>

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.</p> <p>Настоящий отчет действителен лишь для целей, указанных в Задании на оценку. Результаты оценки и Отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях, а также воспроизводиться и распространяться в любой форме без согласия между Заказчиком и Исполнителем.</p> <p>Передаваемый Заказчику Отчет, так же, как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</p> <p>В соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя настоящий отчет лишь как консультационную услугу.</p> <p>Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на объекты оценки. 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. Производился только внешний визуальный осмотр объектов оценки.</p>
Особенности осмотра объекта	Осмотр объектов оценки произвел помощник оценщика
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Эксперты	Отсутствуют

#### 1.4. 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

#### 1.5. Сведения об Оценщике и Исполнителе

##### 1.5.1. Сведения об Оценщике

Таблица 4. Сведения об Оценщике.

Фамилия, Имя, Отчество:	<b>Зыкова Елена Сергеевна</b>
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:	<a href="mailto:skorco@mail.ru">skorco@mail.ru</a>
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» № 21210B400F018 выдан 27.07.2021 г. Срок действия с 29.07.2021 г. по 28.07.2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	11 (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 <b>Зыкова Елена Сергеевна</b> 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.

### 1.5.2. 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 ответственности:	Страховой полис САО «ВСК» № 22210B400U009, выдан 31.03.2022 г. Срок действия с 04.04.2022 г. по 03.04.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Директор:	Зыкова Елена Сергеевна

### 1.5.3. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

Таблица 6. Сведения о сторонних специалистах, привлекаемых к проведению оценки

Наименование организации/ФИО специалиста:	-
Квалификация привлекаемых специалистов:	-
Степень участия привлекаемых специалистов:	-
Обоснование необходимости привлечения:	-

### 1.6. 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 фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценка не учитывала присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления.

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

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

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

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

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

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости 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.

- 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.

- 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.

### **1.7. 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.

### **1.8. 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.

## 1.9. 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.

## 1.10. Применяемые в Отчете понятия и определения

### 1.10.1. Понятия и определения, обязательные к применению

**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.

Под **ликвидационной стоимостью** понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**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.

**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.

**Единый объект недвижимости (ЕОН)** – комплексный объект, состоящий из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных.

**УЦПЗ** – удельный ценовой показатель стоимости ЕОН из расчета на площадь земельного участка, рассчитывается как отношение стоимости ЕОН к площади участка, входящего в состав ЕОН.

**УЦПС** – удельный ценовой показатель стоимости ЕОН из расчета на площадь строений, рассчитывается как отношение стоимости ЕОН к площади строений (зданий), входящих в состав ЕОН.

**ВРИ (вид разрешенного использования)** – это понятие Земельного кодекса РФ, определяющее правовой режим пользования земельного участка. Он определяет предельные максимальные и минимальные размеры участка, особенно его передачи из муниципальной собственности, а также спектр допустимых действий на земле.

### 1.10.2. Специальная терминология

**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.

### 1.11. 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 7.** 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
Архивирование отчета с приложениями:	Формирование архивного экземпляра Отчета об оценке – проведено

### 1.12. Перечень использованных при проведении оценки документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

#### 1.12.1. Перечень документов, полученных от Заказчика (копии):

Таблица 8. Сводная таблица предоставленных документов Заказчика

№ п/п	Наименование объекта	Адрес регистрации	Общая площадь, кв.м.	Инв. №	Балансовая стоимость, руб.	Группа ОС	Субъект права	Вид права	Ограничения по данным Росреестра <a href="https://lk.rosreest.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreest.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>	Правоподтверждающий документ	Запись регистрации	Кадастровый номер ОКС	Кадастровый номер земельного участка, на котором находится ОКС	Технический паспорт
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0	Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14	214,2	отсутствует	отсутствует	Здание	Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы (паспорт серия 692 №408541, выдан 27.03.2002г. Ленинским РОВД г.Томска, проживающий по адресу: Томская область, г.Томск, ул.5й Армии, 26 (общ.))	собственность	Ипотека № 70-70-01/163/2012-203 от 23.05.2012 Ипотека № 70-70-01/034/2013-860 от 27.02.2013 Ипотека № 70:21:0100056:4 12-70/052/2018-3 от 14.08.2018 № 70-70-01/139/2014-565	ФФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области от 05.04.2022 г, №КУВИ-001/2022-49379249	Собственность № 70-70-01/053/2011-242 от 01.03.2011	70:21:0100056:412	70:21:0100056:127	технический паспорт №069:4012007-14444601 Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" от 07 сентября 20074 года
№ п/п	Наименование объекта	Адрес регистрации	Общая площадь, кв.м.	Инв. №	Балансовая стоимость, руб.	Группа ОС	Субъект права	Вид права	Ограничения по данным Росреестра <a href="https://lk.rosreest.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreest.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>	Правоподтверждающий документ	Запись регистрации	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование в соответствии с информацией, указанной документах
2	Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м.	Томская обл., г. Томск, ул. Карла Маркса, 48, стр. 14	454,2	отсутствует	отсутствует	земельный участок	Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы (паспорт серия 692 №408541, выдан 27.03.2002г. Ленинским РОВД г.Томска, проживающий по адресу: Томская область, г.Томск, ул.5й Армии, 26 (общ.))	собственность	Ипотека № 70-70-01/163/2012-203 от 23.05.2012 Ипотека № 70-70-01/034/2013-860 от 27.02.2013 Ипотека № 70:21:0100056:1 27-70/052/2018-3 от 14.08.2018	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 06 августа 2018 года №КУВИ-001/2018-5341396	Собственность № 70-70-01/053/2011-243 от 01.03.2011	70:21:0100056:127	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина)

\* Копии документов представлены в Приложении данного отчета.

### 1.12.2. Перечень документов, полученных из других источников

Оценщиком были использован онлайн-сервис «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru/>), содержащий актуальные данные об основных характеристиках объектов оценки, а также данные Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>).

### 1.12.3. Перечень документов, полученных от Заказчика

1. Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
2. Выписка из ЕГРН от 06.08.2018 г.
3. Документы-основания.
4. Технический паспорт, по состоянию на 07.09.2007 г.

### 1.12.4. Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

#### 1. Законодательные акты и нормативные документы:

- 1) Гражданский кодекс РФ, 1 и 2 части;
- 2) Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года;
- 3) Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации», принят Государственной Думой 16.07.1998г. (в действующей редакции).
- 4) Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983г. "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строок";
- 5) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО ИНВЕСТ № 112 (2 кв. 2020 года) «Индексы цен в строительстве»
- 6) «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», утверждены 28.02.1972 г. №9.17.ИБ

#### 2. Учебная и методическая литература, книги, монографии и специализированные издания:

- 1) Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
- 2) Оценка недвижимости. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: «Финансы и статистика», 2003 г.;
- 3) Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости, - СПб, ТОО «Технобалт», 1995, 247с.;
- 4) Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. Энциклопедия оценки. – СПб.: СПбГТУ, 1997 г.;
- 5) Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, С-П., ПИТЕР, 2001г.
- 6) Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.; «Дело Лтд», 1995. - 480с.;
- 7) Экономика недвижимости: Учебное пособие. – М.. Дело, 1999. – 328с.;
- 8) Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.
- 9) «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года №404.

Данные	Источники получения данных
Данные об общей политической и социально-экономической обстановке в стране:	Официальный сайт Росстата: <a href="http://www.gks.ru/">http://www.gks.ru/</a>
Данные о социально-экономической обстановке в регионе расположения объектов оценки:	Официальный сайт Томскстата: <a href="https://tmsk.gks.ru/">https://tmsk.gks.ru/</a>
Данные о ценах сделок и предложений с объектами из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены объекты оценки:	Интернет-ресурсы: <a href="https://new-retail.ru/">https://new-retail.ru/</a> , <a href="https://tomsk.restate.ru/">https://tomsk.restate.ru/</a> .
Данные о количественных и качественных характеристиках аналогов сравнения:	Интернет-порталы: <a href="https://tomsk.cian.ru/">https://tomsk.cian.ru/</a> ; <a href="https://tomsk.domclick.ru/">https://tomsk.domclick.ru/</a> ; <a href="https://www.tomsk.ru09.ru/">https://www.tomsk.ru09.ru/</a> ; <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> ; <a href="https://tomsk.etagi.com/">https://tomsk.etagi.com/</a>
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, <a href="https://inform-ocenka.ru/">https://inform-ocenka.ru/</a> ; - 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, <a href="https://inform-ocenka.ru/">https://inform-ocenka.ru/</a> ; - 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, <a href="https://inform-ocenka.ru/">https://inform-ocenka.ru/</a> ; - 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, 2021, <a href="https://inform-ocenka.ru/">https://inform-ocenka.ru/</a>

ва 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/>

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Объектами оценки является единый объект недвижимости (ЕОН): 1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)

2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127), расположенный по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14

Характеристика объектов оценки представлена в нижеследующей таблице.

**Таблица 9.** Описание объектов оценки улучшений и земельного участка

Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 214,2 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 70:21:0100056:412.			
№ п/п	Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)	Ссылка на источник информации
1	2	3	4
<b>Описание конструктивных элементов объекта оценки</b>			
1	Год постройки:	Нет данных	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
2	Этажность:	1, в том числе подземных 0	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
3	Общая площадь здания, кв. м:	214,2	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
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"
6	Физический износ здания, %:	-	Физический износ рассчитывается исходя из нормативного срока службы конструктивных используемых для строительства зданий. Ифиз= (Тэж/Тоэж)*100% , где Тэж-эффективный возраст здания, Тоэж-

				период общей экономической жизни (нормативный возраст)
<b>Описание конструктивных элементов и их технического состояния</b>				
	Конструктивный элемент	Материал	Состояние	
6	Фундаменты:	Бетонный ленточный	Обычное	Технический паспорт, по состоянию на 07.09.2007 г.
7	Наружные и внутренние капитальные стены:	Кирпич	Обычное	Технический паспорт, по состоянию на 07.09.2007 г.
8	Перекрытия:	Железобетонные плиты	Обычное	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
9	Кровля:	Шифер по обрешетке	Обычное	Технический паспорт, по состоянию на 07.09.2007 г.
10	Внешняя отделка:	Отделка плиткой	Обычное	Визуальный осмотр
<b>Инженерное оборудование и его техническое состояние</b>				
11	Водопровод:	Центральный	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
12	Электроснабжение:	Центральное	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
13	Канализация:	Центральная	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.

14	Горячее водоснабжение	Автономное (бойлер)	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
15	Отопление:	Центральное	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
16	Газ	Нет	-	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
17	Лифт	Нет	-	Внешний визуальный осмотр
18	Телефон	Есть	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
19	Вентиляция	Есть	Исправно	Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.

**Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

20	Наименование:	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 214,2 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 70:21:0100056:412.		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
21	Местоположение:	Томская область, г. Томск, ул.Карла Маркса, д.48, строен.14		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
22	Вид права:	Собственность		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
23	Обременения, связанные с объектом оценки:	Ипотека		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
24	Субъект права:	Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
25	Функциональное назначение:	Здание (строение) нежилое		Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от 11.04.2022 г.
26	Кадастровый (или условный) номер:	70:21:0100056:412		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
27	Общая площадь, кв. м:	214,2		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
28	Количество помещений, входящих в состав объекта:	Нет данных		Акт о проведении осмотра объекта оценки с применением фотосъемки от

			11.04.2022 г.	
29	Этаж расположения:	1 этаж		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
30	Отделка помещений:	Отделка внутренних помещений выполнена простыми материалами		Внешний визуальный осмотр
31	Качество отделки	Простая внутренняя отделка		Внешний визуальный осмотр
32	Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект используется на дату оценки в качестве нежилого помещения (магазина)		Внешний визуальный осмотр
33	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:	Не установлено		-
34	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта:	Объект оценки принадлежит на праве собственности физическому лицу		Выписка из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49379249.
<b>Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для эксплуатации здания магазина. Площадь: 454,2 +/- 7,5 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:127.</b>				
1	Площадь земельного участка, кв. м.:	454,2		Выписка из ЕГРН от 06.08.2018 г.
2	Разрешенное использование:	Для эксплуатации здания магазина		Выписка из ЕГРН от 06.08.2018 г.
3	Фактическое использование:	Для эксплуатации здания магазина		Выписка из ЕГРН от 06.08.2018 г.
4	Категория земель:	Земли населенных пунктов		Выписка из ЕГРН от 06.08.2018 г.
5	Форма участка:	Многоугольная		Выписка из ЕГРН от 06.08.2018 г.
6	Развитость инженерной инфраструктуры:	Развита. К земельному участку подведены все необходимые коммуникации: электроснабжение, водоснабжение		Внешний визуальный осмотр

7	Покрытие земельного участка:	Грунт, асфальтовое покрытие	Внешний визуальный осмотр
8	Рельеф участка:	Относительно ровный	Внешний визуальный осмотр
9	Кадастровая стоимость, руб.:	6 989 851,85	Выписка из ЕГРН от 06.08.2018 г.
10	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.:	15389,37	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: <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> .
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 06.08.2018 г.

\*Техническое состояние конструктивных элементов здания определялось на основании технических паспортов, результатов осмотра и положений Методики определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 года № 404).

## 2.2. Описание местоположения объекта(ов) оценки.

Объектом оценки является недвижимое имущество 1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)

2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м. ,категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127), расположенный по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14

**Томск** – один из красивейших городов России, расположенный на берегу реки Томь. Город имеет древнюю историю, что можно увидеть, рассматривая достопримечательности. Корни город пустил еще в далеком семнадцатом веке. Еще в те времена Томск стал важным городом для государства. Томск — город в России, административный центр одноименных области и района, расположенный на востоке Западной Сибири на берегу реки Томи. Старейший в Сибири крупный образовательный, научный и инновационный центр: 9 вузов, 15 НИИ, особая экономическая зона технико-внедренческого типа и 6 бизнес-инкубаторов. Является членом Ассоциации сибирских и дальневосточных городов и ассоциации «Сеть главных городов Азии». Город богат памятниками деревянной и каменной архитектуры XVIII—XX веков. В городе проживает 576 624 человека (2020), в городском округе город Томск — 597 819 человека (2020). Томск, его город-спутник Северск и пригороды формируют Томскую городскую агломерацию с населением около 786 тысяч человек (2019).

Площадь города составляет 294,6 кв.км. Агломерации по плану развития до 2020 года (включается Северск и пригородный Томский район) - 10818 кв.км, а согласно схемы территориального развития (частично прибавляются еще Асиновский, Кожевнический и Шегарский районы) - 12550 кв.км.

Томск считается научным и образовательным центром, нацеленным на наукоемкие отрасли. Основными заказчиками в этой сфере сегодня называют организации, работающие в сфере нефти- и газодобычи и переработки, энергетики, предприятия Госкорпорации Росатом.

Поскольку город на реке Томь имеет древнюю историю, то ее старинные и современные районы тесно переплетаются между собой. К современным районам Томска относятся:

- ✓ Октябрьский (170 тыс. жителей);
- ✓ Ленинский (127 тыс. жителей);
- ✓ Кировский (143 тыс. жителей);
- ✓ Советский (117 тыс. жителей).

Октябрьский район считается самым большим территориальным образованием города как по числу жителей, так и по площади. Он занимает 294 кв. км северо-востока муниципального образования. Создан в 1979 году на базе существовавшего ранее Вокзального района. Площадь Ленинского района - 43 кв. км, образован он в 1962 году, находится он севернее центра города. Кировский район располагается юго-западнее центра Томска, образован был одновременно с Ленинским. Советский район находится восточнее центра города. Территориально город разделен на два десятка микрорайонов: Воскресенская гора, 2-й и 3-й, Каштак, Солнечная долина, Радужный, Спутник, Татарская слобода, Спичфабрика, Черемошники, Мокрушинский, Новый и др. Количество избирательных округов города - 9 округов.

В 4-х административных районах города Томска сформированы и формируются из компактно проживающих жителей микрорайоны и посёлки. Поселенческая модель местного самоуправления развита с частичным и слабым участием населения в решении вопросов управления: при выборе способа управления жилым фондом, при выборе депутатов Думы города Томска по нарезанным и в угоду чиновников меняющимся избирательным округам. Самоуправление на уровне подъезда, дома и микрорайона развито слабо, не везде и финансово не обеспечено. Таким образом, контроль за управлением жилым фондом, принятием и расходованием городского бюджета не под силу жителям, что вызывает воровство и казнокрадство, ветхое состояние жилого фонда. Обеспеченность микрорайонов объектами соцкультбыта, культурно-досуговыми различна.



Рисунок 1: Карта районов г.Томска.

В Томске в сфере строительства, промышленности и энергетики, в добывающих отраслях действуют более 300 инновационных предприятий, из которых 200 относятся к категории инновационно активных, также в сфере IT-бизнеса занимается более 200 компаний (Элекард, Компания MC-Trade, группа компаний «Рубиус», «Студия Т», «Синтез Интеллектуальных Систем», «UserStory», «Zoom», ООО «Сибирские информационные системы», ООО «ИТ-Томск», «ТомскСофт», ООО «Томская Электронная Школа», Новинтех, Лаборатория Интервевб, ООО «Битворкс», UNIGINE Corp. и др.). В валовом региональном продукте их доля превышает 13,5 %. Ежегодно прирост стартапов и малых предприятий составляет 10-15 %.

Их развитие обусловлено созданием в городе научно-образовательных комплексов на базе университетов. Также в городе находится штаб-квартира КДВ групп, компания входит в рейтинг 200 крупнейших частных компаний России

Финансовый рынок Томска представлен федеральными банками, в числе которых Сбербанк с 42 отделениями, ВТБ с 6 отделениями, Газпромбанк с 5 отделением и др. В городе зарегистрирован один региональный банк Томскпромстройбанк с главным отделением по адресу г. Томск, проспект Фрунзе, 90 и более 100 представительств банков других регионов<sup>4</sup>.

### **ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН (ТОМСК)**

Ленинский район располагается в северо-западной части Томска. Занимает площадь около 42 квадратных километров. Образован в 1962 году. Назван в честь Владимира Ильича Ленина. К району относятся и людные площади в центре города, и исторические места, и спальные районы в зеленых зонах.

#### **Достоинства**

Ленинский район развивается динамично. Сюда зашли крупные игроки в сфере торговли и строительства: появляются новые микрорайоны со школами и детскими садами, торговые и спортивные центры, прогулочные зоны. Хорошая транспортная доступность и близость к центру делает Ленинский район удобным для жизни.

Здесь расположено много предприятий и организаций. Крупнейшие среди них: «Томская судоходная компания», «РЖД», «Томлесдрев», «Томскхимфарм», «Сибирская карандашная фабрика», «Мостоотряд» и другие. Это еще один плюс Ленинского района: в нем можно сразу жить и работать, не тратя время и деньги на проезд.

<sup>4</sup> <http://tomsk.holme.ru/info/about/>



Рисунок 2: Ленинский район г.Томск.

#### **Транспортная развязка и инфраструктура**

Ленинский район отличается хорошей транспортной доступностью. По главным артериям района — проспектам Ленина и Мира, улицам Розы Люксембург и Большой Подгорной — ходят троллейбусы и трамваи, хорошо развито автобусное сообщение. Из любой точки района легко добраться до центра города на общественном транспорте и на автомобиле.

В районе прекрасно развита инфраструктура. Практически в любой точке есть все, что необходимо для жизни: школы, детские сады, больницы, банки, почтовые отделения, гипермаркеты, рынки, современные торговые центры, кафе и другие заведения сферы обслуживания. В центре — драматический театр, областная научная библиотека и кинотеатр «Киномакс» с единственным в области IMAX-залом.

У жителей района есть масса возможностей для занятий спортом: ледовый дворец, футбольный манеж, несколько бассейнов, спортивные комплексы для детей и взрослых, стадионы, знаменитая школа танцев «ЮДИ».

#### **Историческая ценность**

Ленинский включает в себя несколько исторических районов Томска: Каштак, Пески, Заозеро и Черемошники.

Между Воскресенской горой и Томью к северу от современного здания Театра драмы располагается район «Пески». В конце XIX века он отличался тем, что купцы, чиновники и священнослужители-иерархи стали вести застройку не деревянными, а каменными домами. Пример той архитектуры — один из древнейших томских храмов, Богоявленский собор. Существующее сегодня каменное двухэтажное здание собора в стиле барокко было заложено в 1777 году.

Район «Каштак» после Октябрьской революции был местом массового расстрела жертв сталинских репрессий. А с 1928 года на поверхности Каштачной горы располагалась транзитная посадочная площадка для дозаправки самолетов. В 1945 году на ее месте был открыт аэропорт.

Район «Черемошники» получил свое название благодаря зарослям черемухи, которые были в этой местности в момент появления первых построек, на рубеже XIX-XX веков. В этот период здесь находилась Черемошинская пристань, где высаживали пассажиров пароходов. Тут первоначально заканчивалась ветвь томской железной дороги, поэтому здесь располагалась железнодорожная станция.

#### **Зоны отдыха и парковые зоны**

Любимое многими томичами и гостями города место отдыха — Набережная Томи — относится к Ленинскому району. Здесь же речной вокзал, откуда отправляются прогулочные теплоходы по Томи.

По району разбросаны небольшие скверы, где гуляют местные жители: Парк Победы на проспекте Мира, сквер на Каштачной горе, площадка для катания на роликах в районе АРЗа.

Вдоль нового микрорайона «Радонежский» планируется сделать большую зону отдыха на берегу Томи. Там планируется большая прогулочная зона с аттракционами и всем необходимым для семейного отдыха.



Рисунок 3: Транспортные автомагистрали Ленинского района г.Томск.

**Недвижимость** В Ленинском районе можно встретить все возможные варианты жилья.

Каштак, который застраивался, в основном, в 1970-х — 1980-х годах, предлагает широкий выбор квартир 67-й, 75-й и 86-й серии. Средняя стоимость «двушки» здесь — от 1900 до 2700 тысяч рублей. Многое зависит от состояния квартиры и расположения дома. Однако есть на Каштаке и элитное жилье. Квартиры в кирпичных домах современной постройки стоят около 4000 тысяч рублей.

Одно из мест, где всегда с удовольствием покупают жилье — микрорайон «Радужный» на Каштаке. Он застроен в 2000-х годах. Состоит из панельных 10-, 17-этажек, во дворах растут сосны. «Однушка» здесь стоит от двух миллионов рублей, «двушка» — 3 миллиона 200 тысяч. В «Радужном» есть дома с малогабаритными квартирами. Студия 22 кв. м стоит примерно 1500 тысяч рублей.

Кстати, варианты малогабаритного жилья есть не только в «Радужном». В районе Черемошников построены трехэтажные кирпичные дома, в которых продают студии от 16 до 25 квадратных метров в районе миллиона рублей. В перспективе Черемошники должны полностью превратиться в район с современной застройкой. Постепенно этот проект воплощается.

Новый перспективный микрорайон на берегу Томи — «**Радонежский**». Новые панельные многоэтажки, современная школа, большие парковки. Покупателям предлагают разные варианты отделки. В среднем, однокомнатную квартиру здесь можно взять за 2150 тысяч рублей, двухкомнатную — за три миллиона.

Еще один строящийся жилой комплекс — «**Новые черемушки**», рядом с озером Анжетан, в двух шагах от проспекта Ленина. «ФорумСтройКапитал» строит здесь первый монолитный 18-этажный дом с кирпичным наполнением. Сдача в конце 2019 года. Это жилье комфорт-класса: видеонаблюдение, консьерж. Подобный готовый дом стоит на Сибирской, 9А. Этот застройщик сейчас довольно интересен: квартиру в 100 кв. м у него можно взять за пять миллионов рублей. Это самая низкая цена по городу. Варианты отделки могут быть разные. Однокомнатная квартира в доме на Шпальном, 3 стоит в районе 2200-2300 тысяч рублей. На первых этажах дешевле. Двухкомнатная — около трех миллионов. А четырехкомнатные продают по четыре миллиона. Вид на реку из окон верхних этажей просто сказочный.<sup>5</sup>

**Таблица 8.** Описание местоположения объектов оценки

№ п/п	Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)	Ссылка на источник информации
1	2	3	4
1	Адрес:	Томская область, г. Томск, ул.Карла Маркса, д.48, строен.14	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	

<sup>5</sup> <https://tv2.today/Istorii/Pochemu-v-leninskom-rayone-tomska-zhit-horosho>

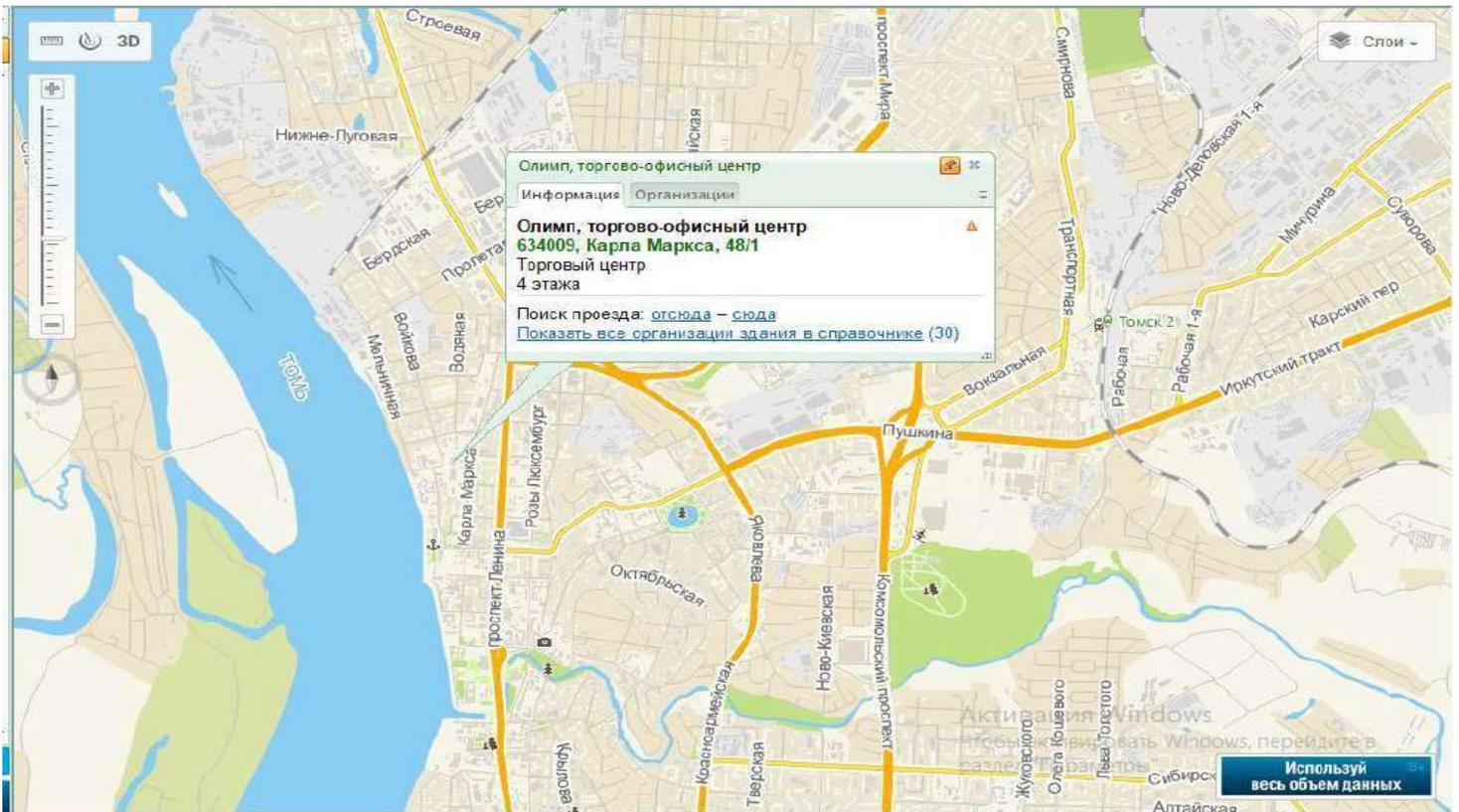


Рисунок 4: Карта Местоположение объектов оценки в рамках города Томск<sup>1</sup>

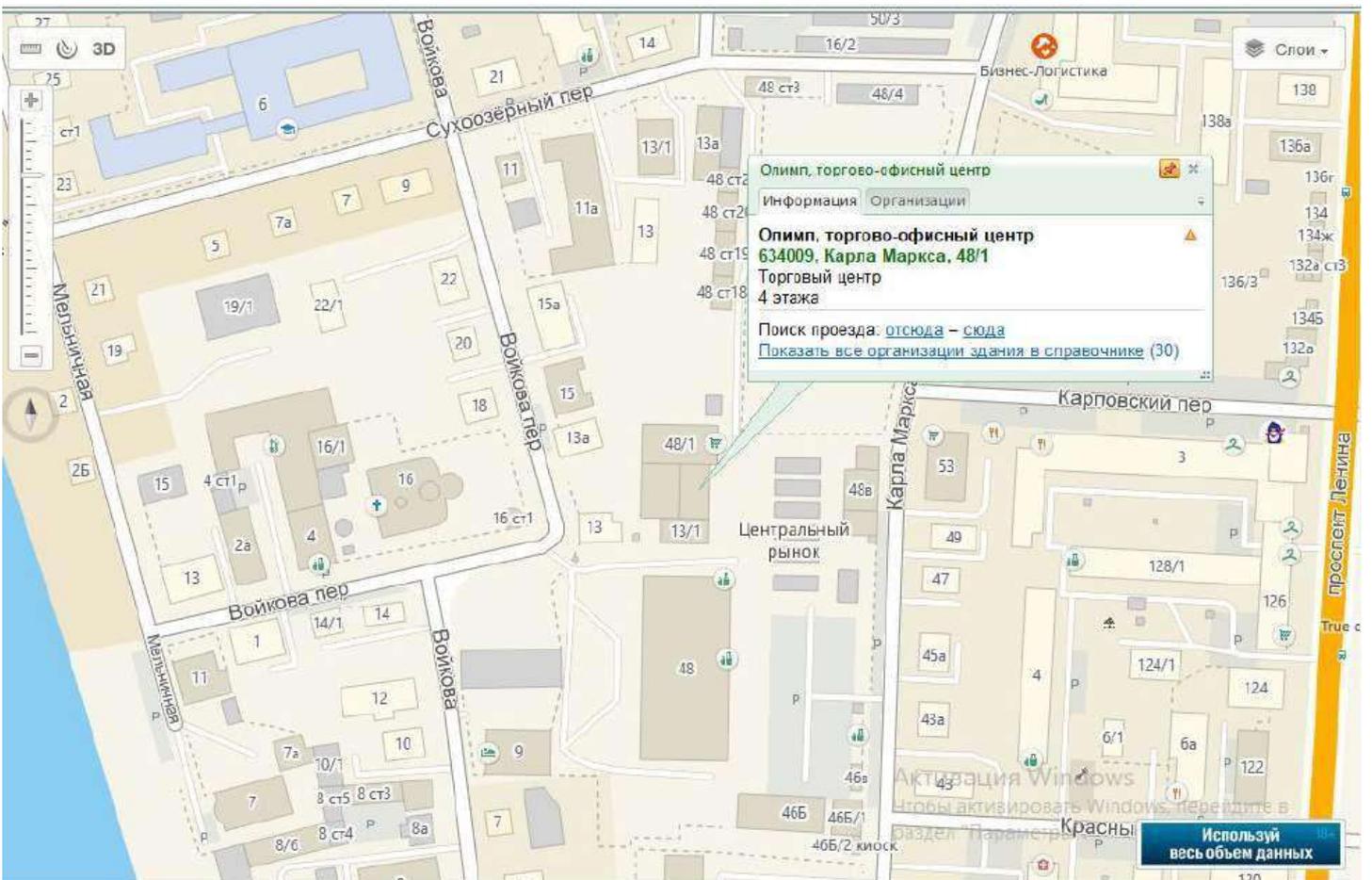


Рисунок 5: Карта Местоположение объектов оценки в границах микрорайона

Здание 70:21:0100056:412

Томская область, г. Томск, ул. Карла Маркса, д. 48, строен. 14  
Нежилое здание

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	70:21:0100056:412
Кадастровый квартал:	70:21:0100056
Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Карла Маркса, д. 48, строен. 14
Наименование:	Нежилое здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь участка:	214,2 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
кадастровая стоимость:	5 246 618,01 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.495893488733785,84.94056872319103/15/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100056%3A412&type=5&opened=70%3A21%3A100056%3A412>

Земельный участок 70:21:0100056:127

Томская обл., г. Томск, ул. Карла Маркса, 48, стр. 14  
Для эксплуатации здания магазина  
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	70:21:0100056:127
Кадастровый квартал:	70:21:0100056
Адрес:	Томская обл., г. Томск, ул. Карла Маркса, 48, стр. 14
Площадь уточненная:	454,2 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации здания магазина
Форма собственности:	-
кадастровая стоимость:	6 989 851,85 руб.
дата определения:	01.01.2014
дата утверждения:	01.01.2015
дата внесения сведений:	01.01.2015
дата применения:	-

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.49835914301986,84.94412719362589/20/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100056%3A127&type=1&opened=70%3A21%3A100056%3A127>

Рисунок 6: Публичные кадастровые карты ЕОН (земельного участка и улучшений)

### 2.3. Анализ наиболее эффективного использования улучшений и 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 – для эксплуатации индивидуального жилого дома с самовольно возведенными жилыми пристройками и самовольно возведенного жилого дома с жилой пристройкой.

#### **Законодательно разрешенное использование**

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты. Земельные участки относятся к категории - земли населенных пунктов. Категория земли предопределяет разрешенное использование участков – для эксплуатации индивидуального жилого дома с самовольно возведенными жилыми пристройками и самовольно возведенного жилого дома с жилой пристройкой

#### **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 выбирают 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.

### 2.4. Анализ ликвидности объектов оценки

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

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

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

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

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

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

Факторы, влияющие на ликвидность:

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

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

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

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

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

**Таблица 8.** Градация ликвидности в зависимости от срока экспозиции

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

**Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года по данным СтатРиелт<sup>7</sup>**

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

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

← → ↻ [statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2774-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2774-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti)

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года							
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	5	23	13	11	14	17
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	19	12	10	13	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	5	7	8
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	12	7	6	8	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	14	10	8	11	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7	6	8	9
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	1	6	3	3	3	4
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения						

по срокам зданий основного назначения

Примечание:

<sup>6</sup>Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – С. 271.

<sup>7</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2774-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

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

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

#### Итоги проведенного анализа ликвидности объекта оценки

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	<b>Административные (офисные)</b> помещения и здания	3	14	8	7	9	10
16	<b>Торговые и развлекательные</b> здания и помещения (капитальные)	2	11	6	5	7	8

Таким образом, анализ объекта оценки по вышеуказанным факторам, позволяет сделать вывод о низкой ликвидности имущества, что соответствует сроку реализации около 7-9 месяцев (- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий), в 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

Процедурой проведения оценки (п. IV ФСО №10) предусмотрено, что оценщик обязан осуществить сбор и анализ информации о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

#### 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта(ов) оценки на рынок оцениваемого(ых) объекта(ов).

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объемах предложения и спроса, объемах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объема продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объемов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенден-

ции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

### Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоценности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (первая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>, **зеленый** – положительная динамика, **красный** - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах))

№		2021 г.		Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	130795,3	+4,7	
2.	Инвестиции в основной капитал		+7,6	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом вычетов по кредитам и страховым)		+3,1	
			2021г.	Янв 2022г.
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства		+5,3	+8,6

№		2021 г.		Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
5.	Продукция сельского хозяйства		-0,9	+0,8
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+1,6
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		+8,2	
8.	- жилых помещений		+12,7	+81,5
9.	- нежилых помещений		+10,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,3	+7,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта		+3,4	+6,0
13.	трубопроводного		+7,4	+9,7
14.	автомобильного		+5,0	+5,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	+3,6
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+14,1	+13,0
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.		+23,5	+10,1
18.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2021), (сальдо положит. 190 096 млрд.долл. США)		+39,3	
19.	в том числе: экспорт товаров		+48,2	
20.	импорт товаров		+26,8	
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2021, руб.:			
22.	- номинальная		+9,8	
23.	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,9	
24.	Ключевая ставка с 04.03.2022г., %		+8,5	20,0
25.	Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)		+8,7	
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-январь <u>2022 г.</u>		+2,5р	(в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)
27.	Кредиторская задолженность на 01.01.22		+18,8	
28.	просроченная		5,0 % от кредиторск задолж	
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.01.22		+19,5	
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.02		+5,5	+5,7
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.02		+15,0	+16,0
32.	Кредиты физическим лицам на 01.02		+23,9	+25,1
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам		+25,1	+26,7
34.	- <u>средневзвешенная ставка на 01.02</u>		7,59% - повышается	7,81%- повышается
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам		(0,6%)	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь			
	- доходы		+25,9	
37.	- расходы		+10,8	
38.	- профицит, млрд. руб.		+1045,8	
39.	<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на 25.02.22г. 643,2 млрд. долл. США		+8,3	+9,1
40.	<u>Фонд национального благосостояния</u> , на 01.02.22г. 174,9 млрд. долл. США (14% от ВВП)		-0,5	
41.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.02.22г. 59,5 млрд. долл. США		+5,3	+5,7

### Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительными, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. В минувшие годы российский рынок недвижимости развивался высокими темпами, однако обострившиеся до предела враждебные действия США с целью дестабилизации российской экономики и политической жизни заставляют Россию изменить свое отношение к международному взаимодействию, разделению труда и кооперации.

Считаем, что огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все шансы в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
4. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них, что более вероятно. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением США экономической и политической блокады против России, потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Будут приняты экстренные адресные меры финансового контроля, госрегулирования экономики, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет в течение ближайших 2-3 лет основой подъема остальных отраслей экономики.
5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2022 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключая их временного снижения.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Источники: Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>, <http://www.cbr.ru/>, [http://www.cbr.ru/banking\\_sector/statistics/](http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/), [https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021\\_133000Key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm), <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcq-za-god-vyrosli-na-17>, <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатПиелт.



производство рези-новых и пласт-массовых изделий	730.6	1453.6	115.3	103.0	119.0	110.8	141.1
производство прочей неметалличе-							

ской 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

	Фактически		Январь- февраль 2022 в % к январю-февралю 2021 (в действующих ценах)	Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>			Справочно январь - февраль 2021 в % к январю - февралю 2020
	февраль	январь - февраль		Февраль 2022 в % к		январь - февраль 2022 в % к январю-февралю 2021	
			январю 2022	февралю 2021			
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	757.3	1263.5	169.1	152.2	174.6	165.1	87.9
производство электрического оборудования	2657.5	4633.5	123.9	148.1	111.9	111.1	92.4
производство машины оборудования, не включенных в другие группировки	420.4	774.5	163.9	127.9	114.4	140.2	106.9
производство прочих транспортных средств и оборудования	57.7	115.4	в 5.3 р.	100.0	79.2	97.6	38.7
производство мебели	98.8	202.0	120.0	116.0	97.9	101.6	129.1
производство прочих готовых изделий	50.7	91.4	166.8	124.2	91.6	105.1	97.6
ремонт и монтаж машин и оборудования	... 2)	... 2)	147.8	104.9	121.2	123.1	96.2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4494.6	9213.2	99.5	90.3	96.6	93.9	111.5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	751.2	1507.7	126.5	99.1	117.4	122.4	88.3

	Февраль 2022	В % к		Январь - февраль 2022	В % к январю - февралю 2021	Справочно январь - февраль 2021 в % к январю - февралю 2020
		январю 2022	февралю 2021			
Производство основных продуктов сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий; по расчетным данным):						
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	12.5	97.7	105.0	25.2	103.7	107.5
молоко, тыс. тонн	10.2	99.0	98.1	20.4	97.6	100.5
яйца, млн. штук	10.3	94.5	124.1	21.2	114.6	108.8
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	3255.6	148.3	83.0	5445.8	84.8	81.1
Ввод в действие жилых домов, м <sup>2</sup> общей пло-						

щади	36517	в 3.2 р.	183.4	48617	152.9	138.6
в том числе:						
индивидуальное жилищностроительство	36517	в 3.2 р.	183.4	48617	152.9	145.5
Оборот розничной торговли,млн. рублей	18085.0	100.7	117.4	35895.3	116.5	95.6
в том числе:						
пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия	8926.2	102.5	119.1	17552.0	117.8	95.0
непродовольственные товары	9158.8	98.9	115.7	18343.3	115.4	96.2
Оборот общественного питания,млн. рублей	571.3	98.2	110.5	1151.6	112.2	62.4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	5008.3	103.1	104.5	9866.1	109.2	89.0
Оборот оптовой торговли,млн. рублей	33670.3	104.1	127.5	65848.4	128.0	105.1
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда по учитываемому кругу предприятий на конец месяца,тыс. рублей	4033	113.0	x	x	x	x
в том числе:						
просроченная задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней	-	-	x	x	x	x
Численность работников, перед которыми имеется задолженность по заработной плате на конец месяца, человек	83	86.5	x	x	x	x

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

	7837	96.7	28.5	x	x	x
--	------	------	------	---	---	---

Численность официально зарегистрированных безработных(на конец месяца) <sup>3)</sup> , человек	6177	97.1	23.8	x	x	x
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец месяца) <sup>3)</sup> , 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 13.** Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»<sup>7</sup>

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
		<b>2021<sup>1)</sup></b>	
Январь	1886.8	69.1	29.0
Февраль	3016.8	91.1	156.6
Март	3113.7	60.3	100.7
<b>I квартал</b>	<b>8017.3</b>	<b>71.6</b>	<b>x</b>
Апрель	4202.8	92.7	132.5
Май	3312.5	87.9	77.6
Июнь	5053.5	109.4	150.6
<b>II квартал</b>	<b>12568.7</b>	<b>97.2</b>	<b>148.5</b>
	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
<b>I полугодие</b>	<b>20586.0</b>	<b>85.0</b>	<b>x</b>
Июль	4375.2	60.6	82.5
Август	4777.9	56.7	104.6
Сентябрь	5819.1	81.2	118.8
<b>III квартал</b>	<b>14972.2</b>	<b>65.4</b>	<b>107.7</b>
<b>9 месяцев</b>	<b>35558.2</b>	<b>76.1</b>	<b>x</b>
Октябрь	6288.4	104.5	106.8
Ноябрь	6136.4	80.7	96.6
Декабрь	14219.9	170.4	227.7
<b>IV квартал</b>	<b>26644.7</b>	<b>120.9</b>	<b>168.1</b>
<b>Год</b>	<b>62202.9</b>	<b>89.2</b>	<b>x</b>
		<b>2022<sup>2)</sup></b>	
Январь	2190.2	87.6	14.9
Февраль	3255.6	83.0	148.3
<b>Январь - февраль</b>	<b>5445.8</b>	<b>84.8</b>	<b>x</b>

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

2) Данные по месяцам являются предварительными (первая оценка) и будут скорректированы согласно Регламенту оценки корректировок и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал, утвержденному приказом Росстата от 26.09.2016 г. №544 при формировании итогов за 2022 год.

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

	Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млн. рублей	Обеспеченность строительных организаций договорами и прочими заказами (контрактами), месяцев
<b>2021</b>		
Январь	2199.0	3.6
Февраль	2117.0	2.2
Март	2061.5	2.3
Апрель	1894.2	1.4
Май	1609.7	1.7
Июнь	1261.8	0.8
Июль	1084.2	0.8

Август	1059.6	0.7
Сентябрь	1598.0	0.9
Октябрь	1186.7	0.6
Ноябрь	1179.2	0.5
Декабрь	997.2	0.2
<b>2022</b>		
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%),

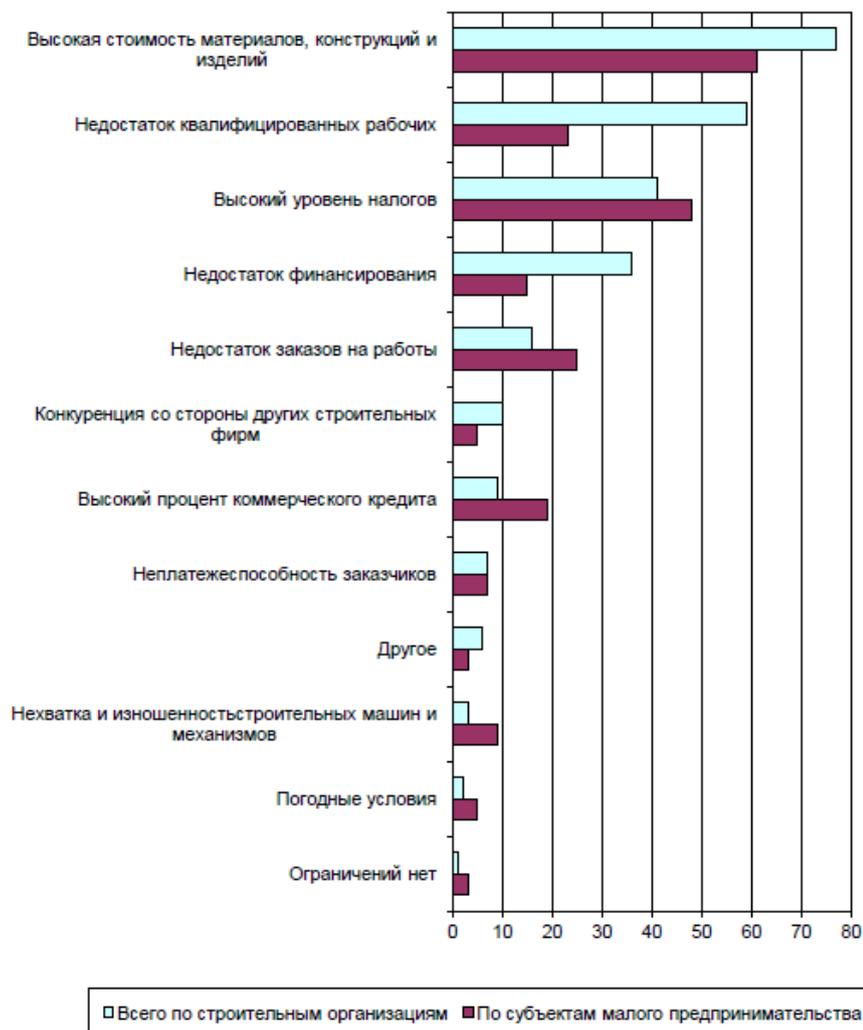
«недостаток финансирования» (15%), «нехватка и изношенность строительных машин и механизмов» (9%), «неплатежеспособность заказчиков» (7%), «конкуренция со стороны других строительных фирм» и «погодные условия» (5%).

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)**



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. 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).

**В данном разделе отчета, проведен анализ сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.**

В соответствии с требованием п.10 ФСО №7, для определения стоимости недвижимости, оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с целью и задачей оценки, проведенным выше анализом правоустанавливающих и иных документов характеризующих объекты оценки, а также по результатам осмотра установлено, что объектами оценки являются здания и земельный участок, являющимися имущественным комплексом производственного назначения.

В соответствии с положением статьи 552 «Гражданского кодекса РФ» (часть вторая) от 26.01.1996 года №14-ФЗ при продаже здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для его использования.

В настоящее время на рынке недвижимости, существует разделение объектов по четырем функциональным назначениям: офисные, торговые, производственные и складские. В большинстве случаев, производственные и складские объекты объединяются в один сегмент – производственно-складские, а торговые и офисные в сегмент торгово-офисные.

Наиболее выгодный сегмент рынка характеризуется:

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

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

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

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

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

Сегментирование рынка по основным признакам представлено в таблице ниже.

**Таблица 15.** Сегментирование рынка по основным признакам объектов капитального строительства

Основные признаки	Сегменты рынка
Глобальное местоположение:	В черте города областного центра – г. Томска. В административных центрах районов Томской области В районах Томской области (кроме административных центров) В районах Томской области, вдоль федеральных трасс <b>Объекты оценки расположены в г. Томск</b>
Локальное местоположение:	Для объектов, расположенных в черте города Томска, локальное местоположение определяется исходя из следующего: 1) Местоположение по административным районам города; 2) Локальное местоположение внутри района: центр, окраина, промышленная зона. Для участков, расположенных в административных центрах районов 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. <b>Объекты оценки расположены в северной части Ленинского района города Томск</b>
Ценовые зоны рынка земельных участков средних, крупных и крупнейших городов <sup>9</sup>	1. <u>Административно-культурный, исторический центр города</u>  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. <u>Центр массовой розничной торговли города</u> Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транс-

<sup>9</sup> Электронный ресурс: «<https://statielt.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>портной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.</p> <p>3. <u>Административные центры городского округа, района</u> 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.</p> <p>4. <u>Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города</u> 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.</p> <p>5. <u>Спальные районы города, граничащие к пригороду</u> 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. <u>Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города</u> 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. <u>Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города</u> Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.</p> <p>8. <u>Зоны садоводства в черте города</u> Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.</p> <p><b>Земельный участок отнесен относительно городской части к спальному району, ближайшему к административно-культурному, историческому центру города (п.4)</b></p>
Класс: <sup>10</sup>	<p>Коммерческая недвижимость (применимо к объекту оценки №1) по назначению делится на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- высококласные офисы (офисы классов А, В);</li> <li>- офисные объекты класса С и ниже;</li> <li>- торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них;</li> <li>- стрит-ритейл;</li> <li>- объекты свободного назначения;</li> <li>- объекты общественного назначения;</li> <li>- недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса: загородные отели, специализированные спортивные объекты, культурно-развлекательные центры, объекты общественного питания, автоцентры).</li> </ul> <p><b>Объект оценки №1 – недвижимость общественного назначения</b></p>
Тип объектов:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественный комплекс (несколько зданий, расположенных на земельном участке);</li> <li>- отдельно стоящее здание на земельном участке;</li> <li>- встроенные помещения</li> </ul> <p><b>Объекты оценки представляют собой отдельно стоящее здание на земельном участке</b></p>
Площадь:	<p>Интервалы площадей для объектов улучшений земельного участка (зданий):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- до 50 кв. м.</li> <li>- 50-100 кв. м.</li> <li>- 100-250 кв. м.</li> <li>- 250-500 кв. м.</li> <li>- 500-1000 кв. м.</li> <li>- 1000-1500 кв. м.</li> <li>- 1500-3000 кв. м.</li> <li>- более 3000 кв. м.</li> </ul> <p><b>Объект оценки №1 относится к сегменту «100 - 250 кв. м.»</b></p>

<sup>10</sup> 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.

	<p>Интервалы площадей для земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- до 1 Га (до 10 000 кв. м.)</li> <li>- 1-2,5 Га (10 000-25 000 кв. м.)</li> <li>- 2,5-5 Га (25 000-50 000 кв. м.)</li> <li>- 5-10 Га (50 000-100 000 кв. м.)</li> <li>- более 10 Га (более 100 000 кв. м.)</li> </ul> <p><b>Объект оценки №2 относится к сегменту «до 1 Га (до 10 000 кв.м.)»</b></p>
Тип передаваемых прав:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- право собственности</li> <li>- право пользования и владения</li> <li>- право пользования</li> </ul> <p><b>В данном отчете оценке подлежит право собственности</b></p>

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

#### 3.4.1. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами коммерческой недвижимости Томской области<sup>11</sup>

##### 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 м<sup>2</sup>



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

<sup>11</sup>Электронный ресурс: «<https://tomsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>». Дата обращения: 18.04.2022 г.

Рассчитываем по параметрам: Томская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



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

Таблица 15. Динамика средних цен продажи на рынке Коммерческой недвижимости г. Томска<sup>12</sup>

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

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

Таблица 15. Динамика средних цен продажи на рынке Коммерческой недвижимости Томской области<sup>13</sup>

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%
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. Помещение 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 <sup>2</sup> )	1 330 руб.	+ 301 руб. За м <sup>2</sup>	19 077 ... 512 100 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	555 руб.	- 231 руб. За м <sup>2</sup>	10 000 ... 1 772 280 руб. за объект

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

**Таблица 15.** Динамика средних цен аренды на рынке Коммерческой недвижимости Томской области<sup>14</sup>

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%
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 <sup>2</sup> )	1 101 руб.	+ 57 руб. За м <sup>2</sup>	19 077 ... 512 100 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	542 руб.	- 109 руб. За м <sup>2</sup>	10 000 ... 1 772 280 руб. за объект

**Таблица 15.** Динамика средних цен аренды на рынке Коммерческой недвижимости г. Томска<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Электронный ресурс: « <https://tomskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form1> ». Дата обращения: 18.04.2022 г.

Даты	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
11.04.2022	1101,45	+3.75%	541,9	-5.96%
29.03.2022	1060,1	+0%	574,2	+0%
24.03.2022	1060,1	+43.25%	574,2	-20.41%
10.03.2022	601,6	-91.9%	691,4	-0.81%
24.02.2022	1154,5	-40.12%	696,97	-3.19%
11.02.2022	1617,7	+5.54%	719,2	+3.64%
28.01.2022	1528	+49.13%	693	-1.78%
14.01.2022	777,32	-9.21%	705,32	+0.18%
30.12.2021	848,9	-25.72%	704,08	+12.04%
19.12.2021	1067,2	+23.27%	619,31	-26.03%
03.12.2021	818,9	-27.78%	780,5	-5.41%
19.11.2021	1046,4	+19.14%	822,7	+10.23%
06.11.2021	846,1	-59.9%	738,56	+16.52%
22.10.2021	1352,93	+9.01%	616,54	+12.17%
08.10.2021	1230,99	+51.06%	541,49	-15.03%
26.09.2021	602,5	-6.06%	622,9	-7.16%
10.09.2021	639	-52.93%	667,5	+15.01%
28.08.2021	977,2	+5.71%	567,3	-0.16%
12.08.2021	921,4	-21.01%	568,21	-8.32%
31.07.2021	1114,97	+3.44%	615,5	-7.49%
16.07.2021	1076,6	+7.27%	661,63	-0.1%
02.07.2021	998,3	+22.94%	662,3	+0.62%
18.06.2021	769,3	-10.3%	658,2	+2.72%
04.06.2021	848,52	+9.69%	640,31	-0.13%
21.05.2021	766,34	+0.38%	641,16	-2.03%
09.05.2021	763,4	-36.8%	654,16	+0.51%
25.04.2021	1044,3		650,8	

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

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

В состав выборки включались помещения 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 10. Выборка единых объектов недвижимости предлагаемых на дату оценки

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, S <sub>з</sub> , м2	Площадь строений, S <sub>зд.</sub> , кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности K <sub>застр.</sub> = S <sub>зд.</sub> / S <sub>з</sub> .	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения
1	Собственник. Продается отдельно стоящее трехэтажное здание общей площадью 900 м <sup>2</sup> (1 этаж: 304 м <sup>2</sup> , 2 этаж: 296 м <sup>2</sup> , 3 этаж: 300 м <sup>2</sup> ) на участке площадью 894 м <sup>2</sup> в собственности. Большая собственная парковка + зимний склад. Кирпичное здание в отличном состоянии. Высота потолков: первого этажа - 3,1 м., второй и третий этажи - 2,75 м. Центральная вода и канализация. Отопление: минимальные расходы, местное пеллетное. Автоматический котел, вынесен в отдельно пристроенную котельную. Объект расположен на удобной транспортной развязке с хорошими подъездными путями для любого транспорта. Рассмотрим любые варианты расчета. Обмен на Дорожно - строительная техника.	Ленинский	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Пойменный переулок, 4А	894,0	900,0	25 000 000	27 964	27 778	1,007	0,807	Goryachom +7(999)666-30-90	<a href="https://kva.rtelia.ru/tomsk/prodam/ofis-900-m-mikrorayon-cheremoshniki-poymennyy-pereulok-4a-3405548">https://kva.rtelia.ru/tomsk/prodam/ofis-900-m-mikrorayon-cheremoshniki-poymennyy-pereulok-4a-3405548</a>	торгово-офисные	Центральная вода и канализация. Отопление: минимальные расходы, местное пеллетное. Автоматический котел, вынесен в отдельно пристроенную котельную.	хорошее	Большая собственная парковка + зимний склад.
2	В продаже нежилое 3-х этажное здание с цоколем. На первом этаже гаражный бокс на две-три машины с автоворотами. На втором этаже офисные помещения для персонала. На третьем этаже большой кабинет с дизайнерским ремонтом для руководства. На каждом этаже есть туалетные	Ленинский	Томская область, г. Томск, ул. Говорова, 11/9	546,0	235,6	6 600 000	12 088	28 014	0,432	0,349	Валентина АН Квартирный вопрос +7(961)891-01-81	<a href="https://kva.rtelia.ru/tomsk/prodam/ofis-235-6-m-ul-govorova-11-3-7389680">https://kva.rtelia.ru/tomsk/prodam/ofis-235-6-m-ul-govorova-11-3-7389680</a>	торгово-офисные	все коммуникации	хорошее	На первом этаже гаражный бокс на две-три машины с автоворотами

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, S <sub>з</sub> , м <sup>2</sup>	Площадь строений, S <sub>зд.</sub> , кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности K <sub>застр.</sub> = S <sub>зд.</sub> / S <sub>з</sub> .	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения	
	комнаты. В цокольном помещении располагается локальная система отопления. Мебель и техника остаётся. Продавец - юридическое лицо на общей системе налогообложения с НДС. Показ только по предварительной договорённости. Кадастровый номер нежилого здания: 70: 21: 0100052: 2425. Кадастровый номер земли: 70: 21: 0100052: 168. Точный адрес: город Томск, улица Говорова, 11/9, стр. 1.																
3	Продам нежилое 2-х этажное здание, общей площадью 518,1 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 70:21:0100035:1132 площадью 1343 кв.м, на землях населенного пункта с видом разрешенного использования по документу: многофункциональные деловые и обслуживающие здания; магазины; предприятия общественного питания Месторасположение здания и земельного участка по градостроительному зонированию относится к территориальной зоне О-5 «Общественно деловая зона», что позволяет с легкостью поменять вид разрешенного использования, например для: • Ветлечебницы без содержания животных	Ленинский	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Нижне-Луговая улица, 12	1 343,0	518,1	20 724 000	15 431	40 000	0,386	0,446	Ирина +7(903)95 5-51-57	<a href="https://kva.rtelia.ru/tomsk/prodam/torgova-ya-gloschad-518-1-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-3056520">https://kva.rtelia.ru/tomsk/prodam/torgova-ya-gloschad-518-1-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-3056520</a>	торгово-офисные	все коммуникации	хорошее	Территориально здание расположено в 200 метров от берега р. Томь и 800 метров от центрального проспекта города, пр. Ленина.	



№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, Sзз, м2	Площадь строений, Sзд., кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности Kзастр.= Sзд. / Sзз.	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения	
	центрального проспекта города, пр. Ленина. Собственник юридическое лицо. Обременения и ограничения – отсутствуют! Параметры объекта Площадь: 518.1 м2																
4	Здание свободного назначения Собственность Земля - собственность 250 кВт Собственник Параметры объекта Площадь: 1934 м2	Ленинский	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Большая Подгорная ул., 222	1 038,0	1 934,4	68 000 000	65 511	35 153	1,864	1,891	Алексей +7(913)84 7-00-22	<a href="https://kva.rtelia.ru/to/msk/prodam/torgova-ya-ploschad-1934-mikrorayon-cheremoshniki-bolshaya-podgornaya-ul-222-4992121">https://kva.rtelia.ru/to/msk/prodam/torgova-ya-ploschad-1934-mikrorayon-cheremoshniki-bolshaya-podgornaya-ul-222-4992121</a>	торгово-офисные	все коммуникации	хорошее	Земля - собственность 250 кВт Собственник	
5	Нежилое трехэтажное здание в кирпичном исполнении, с подвальным помещением, общей площадью 1269,6 кв. м, в том числе площадь цокольного этажа – 254,9 кв. м, первого этажа – 270,7 кв. м, второго этажа – 290,1 кв. м, мансарды (третьего этажа) – 347,0 кв. м. Здание расположено на земельном участке площадью 564 кв. м. Возможен торг, аренда с последующим выкупом, рассрочка.	Ленинский	Томская область, Томск, Ленинский район, пр-т Мира, 48/4	564,0	1 269,6	24 000 000	42 553	18 904	2,251	1,229	ТПСБ +7(913)88 8-32-00	<a href="https://kva.rtelia.ru/to/msk/prodam/pomesc-henie-svobodnog-o-naznacheniya-1269-6-m-pr-t-mira-48-4-6594481">https://kva.rtelia.ru/to/msk/prodam/pomesc-henie-svobodnog-o-naznacheniya-1269-6-m-pr-t-mira-48-4-6594481</a>	торгово-офисные	все коммуникации	хорошее	Здание расположено на земельном участке площадью 564 кв. м. Возможен торг, аренда с последующим выкупом, рассрочка.	
6	Продается здание по ул.Войкова 13/1. Использовалось, как торговое помещение.Площадь	Ленинский	Томская область, Томск, Ленинский	1 200,0	633,9	24 999 900	20 833	39 438	0,528	0,602	Виктор +7(913)82 9-80-09	<a href="https://kva.rtelia.ru/to/msk/prodam/pomesc-henie-">https://kva.rtelia.ru/to/msk/prodam/pomesc-henie-</a>	торгово-офисные	все коммуникации	хорошее	Здание находится на территории цен-	

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, Sзз, м2	Площадь строений, Sзд., кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности Kзастр.= Sзд. / Sзз.	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения	
	633.9.Здание находится на территории центрального рынка.Непосредственная близость главных магистралей города.Подойдет для организации общежития, гостиницы, торгового цетра, большая проходимость, наличие удобной парковки в непосредственной близости у здания.Хорошая проходимость. Цена 25 000 000.		район, ул. Войкова, 13к1									<a href="http://svobodnog-o-naznacheniya-633-9-m-ul-voykova-13k1-5563610">svobodnog-o-naznacheniya-633-9-m-ul-voykova-13k1-5563610</a>					трального рынка.Не посредственная близость главных магистралей города.Подойдет для организации общежития, гостиницы, торгового цетра, большая проходимость, наличие удобной парковки в непосредственной близости у здания.Хорошая проходимость.
7	Продам нежилое 3-х этажное административное здание, общей площадью 759,1 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 70:21:0100035:1187 площадью 1055 кв.м, на землях населенного пункта с видом разрешенного использования для эксплуатации производственных зданий и сооружений .	Ленинский	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Нижне-Луговая улица, 12	1 055,0	759,1	15 182 000	14 391	20 000	0,720	0,415	Ирина +7(903)955-51-57	<a href="https://kva.rtelia.ru/tomsk/prodam/pomeschenie-svobodnog-o-naznacheniya-759-1-m-mikrorayon-cheremoshniki">https://kva.rtelia.ru/tomsk/prodam/pomeschenie-svobodnog-o-naznacheniya-759-1-m-mikrorayon-cheremoshniki</a>	торгово-офисные	Коммуникации: трансформаторная подстанция, газовая котельная, центральное водоснабжение и канализация.	хорошее	Территориально здание расположено в 200 метров от берега р. Томь и 800 метров от центрального проспекта города,	

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, S <sub>з</sub> , м <sup>2</sup>	Площадь строений, S <sub>зд.</sub> , кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности K <sub>застр.</sub> = S <sub>зд.</sub> / S <sub>з</sub> .	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения	
	<p>Месторасположение здания и земельного участка по градостроительному зонированию относится к территориальной зоне О-5 «Общественно деловая зона», что позволяет с легкостью поменять вид разрешенного использования, например для:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ветлечебницы без содержания животных</li> <li>• Учреждения жилищно-коммунального хозяйства</li> <li>• Предприятия общественного питания</li> <li>• Торгово-выставочные комплексы</li> <li>• Рынки</li> <li>• Многофункциональные деловые и обслуживающие здания</li> <li>• Магазины</li> <li>• Крупные торговые комплексы</li> <li>• Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли</li> <li>• Атракционы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр)</li> <li>• Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий</li> <li>• Кредитно-финансовые учреждения</li> <li>• Организации, учреждения, управления</li> </ul> <p>В настоящее время</p>											<a href="http://nizhnelugovaya-ulitsa-12-2670767">nizhnelugovaya-ulitsa-12-2670767</a>					пр. Ленина. Собственник юридическое лицо. Обременения и ограничения – отсутствуют!

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, Sзз, м2	Площадь строения, Sзд., кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности Kзастр.= Sзд. / Sзз.	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения	
	здание сдается в аренду. Коммуникации: трансформаторная подстанция, газовая котельная, центральное водоснабжение и канализация. Территориально здание расположено в 200 метров от берега р. Томь и 800 метров от центрального проспекта города, пр. Ленина. Собственник юридическое лицо. Обременения и ограничения – отсутствуют!																
8	Продаётся 4-х этажное коммерческое здание торгового центра с собственным земельным участком в районе с высокой плотностью населения рядом с остановками общественного транспорта.  831 кв. Электроэнергия 35 кВт. Можно увеличить. Здание и земельный участок в собственности, все документы готовы. Ремонт в очень хорошем состоянии. Значительная высота потолков. Здание находится в непосредственной близости от остановок общественного транспорта рядом с пешеходным переходом. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Технические параметры позволяют разместить бизнес практически	Ленинский	Томская область, Томск, р-н Ленинский, мкр. Каштак-4, ул. Ференца Мюнниха, 5Б	418,0	831,8	40 000 000	95 694	48 088	1,990	2,763	7 909 540-14-21	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/221308398/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/221308398/</a>	торгово-офисные	Электроэнергия 35 кВт. Можно увеличить. Здание и земельный участок в собственности, все документы готовы. Ремонт в очень хорошем состоянии.	хорошее	Значительная высота потолков. Здание находится в непосредственной близости от остановок общественного транспорта рядом с пешеходным переходом. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Технические параметры позволяют	

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, Sзз, м2	Площадь строений, Sзд., кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности Kзастр.= Sзд. / Sзз.	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения
	любой специализации. Рассмотрите данное здание для своего бизнеса или как выгодную инвестицию. Звоните! Номер объекта: #1/626329/301															разместить бизнес практически любой специализации.
9	Здание с земельным участком. 3 этажа, свободная планировка, парковка на 8-10 машин.	Ленинский	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Черемошники микрорайон, ул. Пролетарская, 33	579,0	729,0	27 000 000	46 632	37 037	1,259	1,346	7 983 232-07-24, +7 382 257-27-28	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/200115776/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/200115776/</a>	торгово-офисные	О здании Год постройки 1980 Высота потолков 3 м Возможное назначение Административное здание Состояние Типовой ремонт Мебель Нет Общая площадь 682 м² Линия домов Вторая Статус участка В собственности Вход Отдельный с улицы Парковка Наземная Количество парковочных мест 10 Центральное отопление Сигнализация	хорошее	арковка Наземная Количество парковочных мест 10

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, Sзз, м2	Площадь строений, Sзд., кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности Kзастр. = Sзд. / Sзз.	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения
10	<p>Здание с хорошим ремонтом. Земля в собственности. S земельного участка 1000 м.кв. Отопление, водоснабжение, канализация центральные. Свой тепловой узел, расположен в гараже. Гараж в цокольном этаже S 195 м.кв.</p> <p>Возможна аренда на длительный срок. Стоимость 360 руб. за 1 м.кв., в т/ч НДС, в т/ч коммунальные расходы.</p> <p>Не агентство. Без комиссии для покупателя.</p>	Ленинский	Томская область, Томск, р-н Ленинский, мкр. Крутоовражный, 43В	1 000,0	1 681,4	62 214 000	62 214	37 001	1,681	1,796	7 913 811-11-13	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/249455435/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/249455435/</a>	торгово-офисные	Приточная вентиляция Местное кондиционирование Центральное отопление Гидрантная система пожаротушения Отопление, водоснабжение, канализация центральные.	хорошее	Возможна аренда на длительный срок. Стоимость 360 руб. за 1 м.кв., в т/ч НДС, в т/ч коммунальные расходы.
11	<p>Описание Арендатор не оплачивает комиссию! Продаётся отдельно стоящее одноэтажное здание (пристройка к зданию), находящееся со стороны центрального рынка (смотрите первые три фото). Общая площадь - 218 м2. В данном помещении использовалось под торговлю мехами (Снежная королева). Адрес: улица Карла Маркса, 48/14. Цена 8 миллионов рублей. Без торга. Звоните и мы проконсультируем Вас по этому и остальным нашим вариантам, а также покажем в удобное для Вас время! - можем сдать/продать/выкупить</p>	Ленинский	Томская область, Томск, ул. Карла Маркса, 48 р-н Ленинский	365,0	218,0	7 999 900	21 918	36 697	0,597	0,633	Продажа/Аренда/Выкуп ИНВЕСТИЦИОННО-НЕДВИЖИМОСТЬ Компания 8-913-870-62-46	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyj_tsentr_shourum_torgovoe_pomeschenie_218_m_189581433_6">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyj_tsentr_shourum_torgovoe_pomeschenie_218_m_189581433_6</a>	торгово-офисные	Отделка: чистовая Отопление: центральное Тип сделки: продажа	хорошее	В данном помещении использовалось под торговлю мехами (Снежная королева).

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, Sзз, м2	Площадь строений, Sзд., кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности Kзастр.= Sзд. / Sзз.	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения	
	ваше помещение, здание, ЗУ или бизнес -																
12	Продажа напрямую от СОБСТВЕННИКА. Продается имущественный комплекс (база + земельный участок 26 соток). 1 этаж - производственные помещения, 2 этаж: 3 офисных помещения, 3 этаж: 12 рабочих кабинетов, туалетные комнаты на каждом этаже. Все в отличном состоянии. В настоящее время на земельном участке размещен склад открытого хранения. Оборудованные подъездные пути, шлагбаум, охрана 24 часа в сутки, противопожарная сигнализация и много-много всего. Отопление газовое, мощность увеличена, котлы заменены на новые большей мощностью. Все подробности при просмотре! Больше фотографий отправлю в личку.	Ленинский	Томская область, Томск, Водяная ул., 90/12 р-н Ленинский	2 600,0	1 373,6	45 000 000	17 308	32 761	0,528	0,500	Ann 8-913-881-42-21	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanije_1373.6_m_2131146830">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanije_1373.6_m_2131146830</a>	торгово-офисные	Отопление газовое, мощность увеличена, котлы заменены на новые большей мощностью. Все подробности при просмотре! Больше фотографий отправлю в личку.	хорошее	оборудованные подъездные пути, шлагбаум, охрана 24 часа в сутки, противопожарная сигнализация и много-много всего.	
13	Здание бывшего овощного магазина, 1328,2кв.м. Плюс земельный участок 1075кв.м. Все коммуникации центральные, электричество 200 Квт. Огромные витрины. Оборудовано лифтами. Первый этаж (все стены внутри гипсокартон, можно все сделать под себя), плюс подвал. Возможно настроить	Ленинский	Томская область, Томск, ул. Смирнова, 30Б р-н Ленинский	1 075,0	1 328,2	45 000 000	41 860	33 880	1,236	1,209	Маяя Николаевна Компания 8913-840-33-58	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanije_13282_m_2230811544">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanije_13282_m_2230811544</a>	торгово-офисные	Все коммуникации центральные, электричество 200 Квт.	хорошее	Первый этаж (все стены внутри гипсокартон, можно все сделать под себя), плюс подвал. Возможно настроить ещё	



В выборку не включались объекты без указания цены, местоположения, метража, т.е. объекты, которые невозможно трактовать однозначно, а также объекты, в описаниях которых имеются явные опечатки.

В состав выборки включались единые объекты недвижимости (ЕОН) в составе производственно-складских объектов и земельных участков, реализуемые на праве собственности.

Объем выборки ЕОН реализующихся посредством публичной оферты на дату оценки составил 14 объектов на общую сумму 486 719 800 рублей. Выборка объектов представлена в таблице.

**Таблица 11.** Результат анализа состава базы данных по продажам ЕОН в составе производственно-складских объектов и земельных участков

Тип объектов	Суммарная площадь (по земельным участкам), кв.м.	Суммарная площадь (по строениям), кв.м.	Емкость рынка по стоимости, руб.	Средневзвешенный удельный показатель стоимости из расчета на площадь земельного участка (УЦПЗ), руб./кв.м.	Средневзвешенный удельный показатель стоимости из расчета на площадь строений (УЦПС), руб./кв.м.
1	2	3	4	5 = 4/2	6 = 4/3
ЕОН включающие торгово-офисные ОКС и земельные участки	14 053,1	13 754,8	486 719 800	34 634	35 385
<b>Минимальное значение показателя</b>				<b>12 087,9</b>	<b>18 903,6</b>
<b>Максимальное значение показателя</b>				<b>95 693,8</b>	<b>55 882,6</b>

Удельная цена предложения 1 кв.м. ЕОН по выборке в целом, рассчитанная на площадь строений составляет 35 385 руб./кв.м. Удельная цена предложения 1 кв.м. ЕОН, рассчитанная на площадь земельного участка, составляет 34 634 руб./кв.м.

На основании вышеуказанной выборки, анализируем рынок по ценообразующим факторам: зависимость удельного показателя стоимости от площади земельного участка, от площади строений, расположенных на земельном участке и коэффициента застроенности  $K_{застр.} = S_{зд.} / S_{зу}$ . Для этого проводим разделение выборки на отдельные сегменты по данным факторам и рассчитываем показатели по средневзвешенной стоимости 1 кв.м. рассчитанной по формуле:

$$\text{Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.} = \frac{\sum C_i}{\sum S_i} = \frac{\text{сумма стоимостей, руб.}}{\text{сумма площадей, кв.м.}}$$

**Таблица 12.** Результат анализа ценообразующего фактора – зависимость цены предложения 1 кв.м. ЕОН от площади земельного участка.

Сегмент рынка по площади участка, кв.м.	кол-во	Суммарная площадь участков, кв.м.	Суммарная площадь строений, кв.м.	Суммарная цена предложений, руб.	УЦПЗ	УЦПС	Коэффициент застроенности
до 1 000 кв.м.	7	4 366,0	5 865,4	192 813 900	44 163	32 873	1,343
от 1 000 до 2 000 кв.м.	6	7 087,1	6 515,8	248 905 900	35 121	38 200	0,919
более 2 000 кв.м.	1	2 600,0	1 373,6	45 000 000	17 308	32 761	0,528
Всего по выборке	14	14 053,1	13 754,8	486 719 800,0	34 634	35 385	0,979

Удельная цена предложения, рассчитанная на площадь земельного участка, составила 34 634 руб./кв.м. Максимальное значение показателя УЦПЗ отмечается в сегменте рынка до 1 000 кв.м. по площади земельного участка с удельной ценой предложения 44 163 руб./кв.м. Минимальное значение в сегменте рынка БОЛЕЕ 2 000 кв.м. по площади земельного участка с удельной ценой предложения 17 308 руб./кв.м.

На основании информации о средних уровнях удельной цены предложения рассчитанной как отношение суммарной величины цены предложения к суммарной площади земли в различных сегментах рынка, построен график изменения удельного показателя стоимости 1 кв.м. в зависимости от площади земельных участков. Однако, ограниченное количество объектов в отдельных сегментах рынка не позволяет с высокой долей вероятности утверждать о существующей зависимости стоимости единого объекта недвижимости от площади земельных участков входящих в состав ЕОН.

На основании полученных данных построим корреляционно – регрессионную зависимость удельной цены предложения 1 кв.м. от общей площади строений. В программе «EXCEL» строятся графики зависимости с использованием различных функций, и выявляется наиболее тесная связь в зависимости от коэффициента детерминации (аппроксимации) R<sup>2</sup>.

Качественная оценка степени связи случайных переменных может быть выявлена на основании шкалы Чеддока для коэффициента детерминации (R<sup>2</sup>):

**Таблица 13.** Шкала Чеддока для коэффициента детерминации (R<sup>2</sup>)

Значение коэффициента детерминации	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,99
Характеристика силы связи	слабая	умеренная	заметная	высокая	весьма высокая

При значениях коэффициента детерминации более 0,7 модели признаются пригодными для практического использования.



Рисунок 7: Удельная цена предложения ЕОН в расчете на площадь земельного участка, руб. кв.м.

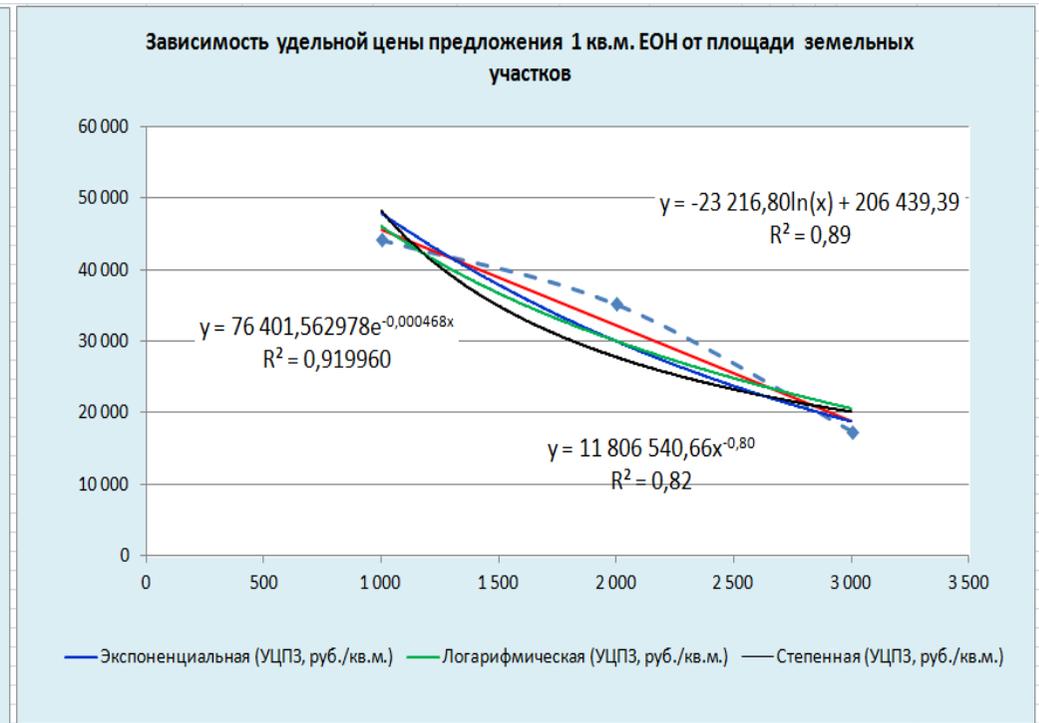


Рисунок 8: Зависимость удельной цены предложения 1 кв.м. ЕОН от площади земельного участка

По результату анализа зависимость удельной цены предложения от площади земельного участка присутствует, на что в первую очередь указывает коэффициент детерминации, который варьируется от 0,8-0,9, соответственно характеристика силы связи значительная. Соответственно не прослеживается зависимость величины цены предложения ЕОН в расчете на площадь 1 кв.м. земельного участка экспоненциальная зависимость  $y = 76\,401,562978e^{-0,000468x}$  R<sup>2</sup> = 0,919960

**Таблица 14.** Результат анализа ценообразующего фактора – зависимость цены предложения 1 кв.м. ЕОН от площади строений

Сегмент рынка по площади строений, кв.м.	кол-во	Суммарная площадь участков, кв.м.	Суммарная площадь строений, кв.м.	Суммарная цена предложений, руб.	УЦПЗ	УЦПС	Коэффициент застроенности	MIN УЦПС руб./кв.м.	MAX УЦПС руб./кв.м.
до 500 кв.м.	2	911,0	453,6	14 599 900	16 026	32 187	0,498	40 000,0	40 000,0
от 500 до 1 000 кв.м.	6	5 489,0	4 371,9	152 905 900	27 857	34 975	0,796	18 903,6	55 882,6
от 1 000 до 1 500 кв.м.	4	5 615,1	5 313,5	189 000 000	33 659	35 570	0,946	40 000,0	40 000,0
свыше 1 500 кв.м.	2	2 038,0	3 615,8	130 214 000	63 893	36 013	1,774	20 000,0	27 777,8
Всего по выборке	14	14 053,1	13 754,8	486 719 800,0	34 634	35 385	0,979	18 903,6	55 882,6

Удельная цена предложения ЕОН, рассчитанная на площадь строений, составила 35 385 руб./кв.м. Максимальное значение показателя УЦПС отмечается в сегменте рынка свыше 1 500 кв.м по площади строений с удельной ценой предложения 36 013 руб./кв.м. Минимальное значение в сегменте рынка до 500 кв.м по площади строений с удельной ценой предложения 32 187 руб./кв.м.

На основании полученных данных построим корреляционно – регрессионную зависимость удельной цены предложения 1 кв.м. от общей площади строений. В программе «EXCEL» строятся графики зависимости с использованием различных функций, и выявляется наиболее тесная связь в зависимости от коэффициента детерминации (аппроксимации) R<sup>2</sup>.

При значениях коэффициента детерминации более 0,7 модели признаются пригодными для практического использования.

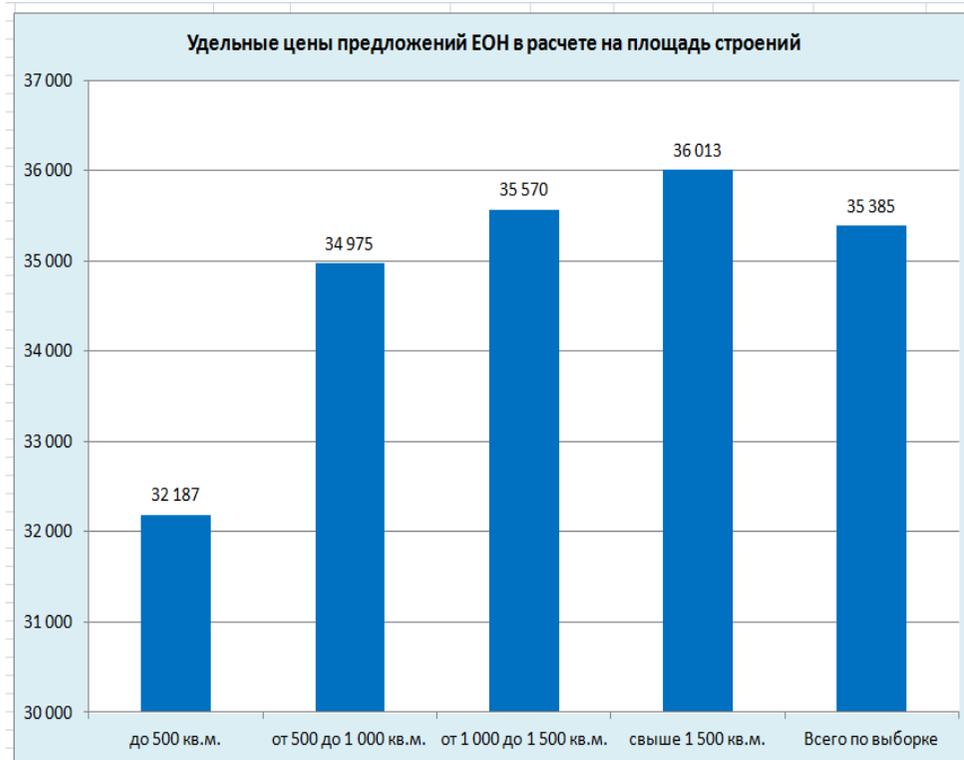


Рисунок 9: Удельная цена предложения ЕОН в расчете на площадь строений, руб. кв.м.

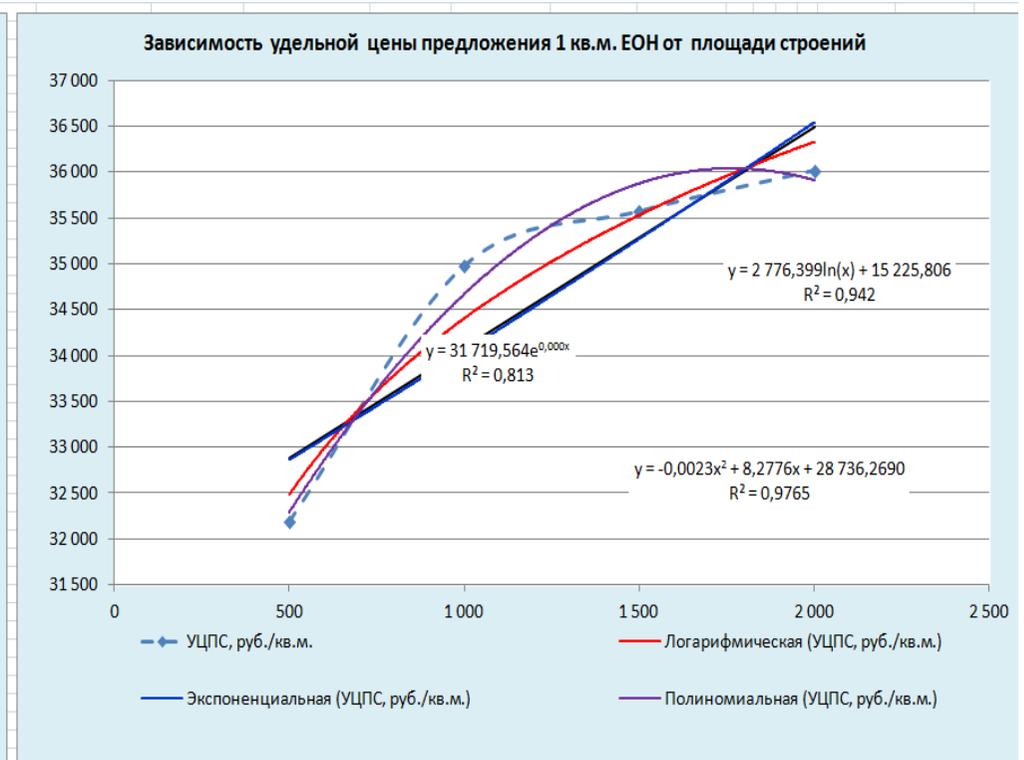


Рисунок 10: Зависимость удельной цены предложения 1 кв.м. ЕОН от площади строений

По результату анализа выявлена зависимость удельной цены предложения от площади строений однако она обратная и не соответствует условиям рынка (чем больше площадь тем меньше стоимость УЦП)

Из теории оценки следует, что стоимость застроенных участков земли, зависит также и от его застройки, т.е. от соотношения площади земельного участка и объектов улучшений.

**Таблица 15.** Результат анализа ценообразующего фактора – зависимость цены предложения 1 кв.м. ЕОН, рассчитанного по площади земельного участка от коэффициента застроенности.

Сегмент рынка по коэффициенту застроенности	кол-во	Суммарная площадь участков, кв.м.	Суммарная площадь строений, кв.м.	Суммарная цена предложений, руб.	УЦПЗ	УЦПС	Коэффициент застроенности	Отклонения от средней УЦПС	Отклонения от средней УЦПЗ
от 0 до 0,5	2	1 889,0	753,7	27 324 000	14 465	36 253	0,399	-2%	139%
от 0,5 до 0,1	5	6 596,1	4 326,7	168 181 800	25 497	38 871	0,656	-9%	36%
от 1,5 до 1,5	3	2 548,0	2 957,2	97 000 000	38 069	32 801	1,161	8%	-9%
свыше 1,50	4	3 020,0	5 717,2	194 214 000	64 309	33 970	1,893	4%	-46%
Всего по выборке	14	14 053,1	13 754,8	486 719 800,0	34 634	35 385	0,979		

На основании информации о средних уровнях удельной цены предложения в сегментах рынка по площади, рассчитанной как отношение суммарной величины цены предложения к суммарной площади земли, построен график изменения удельного показателя стоимости 1 кв.м. в зависимости от величины коэффициентов застройки в данных сегментах рынка.

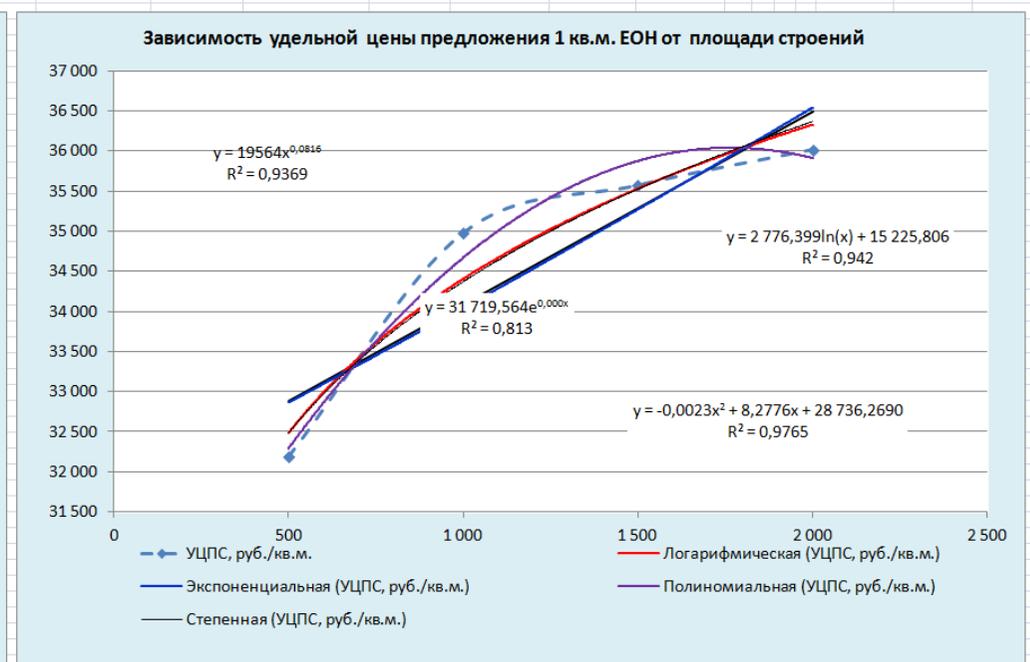
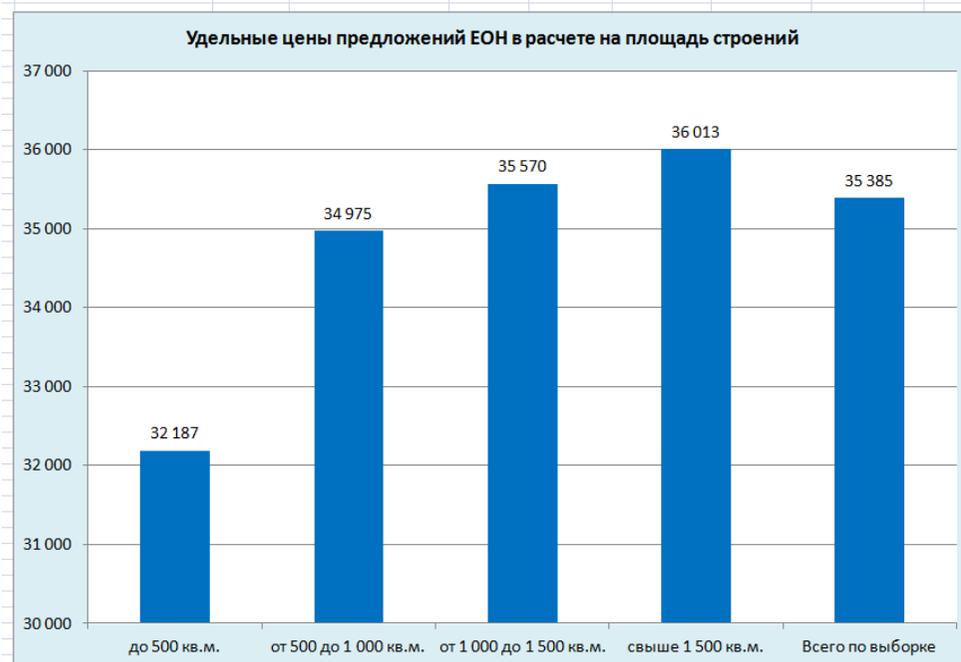


Рисунок 11: Удельная цена предложения ЕОН в расчете на площадь земельного участка от коэффициента застроенности, руб. кв.м.

Рисунок 12: Зависимость удельной цены предложения 1 кв.м. ЕОН рассчитанного по площади земельного участка от коэффициента застроенности.

Прослеживается достаточная наполненность групп в отдельных сегментах рынка по коэффициенту застроенности. По результату анализа выявлена зависимость ЕОН рассчитанного по площади земельного участка от коэффициента застроенности. Весьма высокую зависимость отражает полиномиальная функция  $y = -0,0023x^2 + 8,2776x + 28\,736,2690$   $R^2 = 0,9765$

**3.5.1. Анализ рынка аренды недвижимости торгово-офисного назначения, расположенной на территории локального расположения объектов оценки, на дату оценки.**

В данном разделе проводится анализ рынка аренды недвижимости торгово-офисного назначения на территории локального расположения оцениваемых объектов – Ленинский район г.Томску.

Емкость выборки помещений производственно-складского назначения расположенных в городском округе Искитим Новосибирской области на дату оценки по количеству предложений составило 23 объекта площадью 1 851,1 кв.м. на общую стоимость аренды 1 197 718,0 рублей в месяц

**Таблица 16.** Результат анализа состава базы данных по аренде помещений торгово-офисного назначения в месте локального расположения оцениваемых объектов

<i>Тип</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Суммарная площадь, кв.м.</i>	<i>Суммарная стоимость, руб.</i>	<i>Удельный ценовой показатель стоимости аренды, руб. за 1 кв.м.</i>	<i>Минимальная стоимость аренды, руб./кв.м.</i>	<i>Максимальная стоимость аренды, руб./кв.м.</i>
торгово-офисные помещения	23	1 851,1	1 197 718,0	647,0	428,0	1 046,5

Удельный ценовой показатель ставки аренды торгово-офисных помещений составляет 647,0 руб./кв.м. Минимальная величина ставки аренды сложилась на уровне 428,0 руб./кв.м. в месяц, максимальная - на уровне 1 046,5 руб./кв.м. в месяц.

Таблица 17. Выборка объектов недвижимости торгово-офисного назначения, предлагаемых в аренду на дату оценки

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты
1	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 53	Ленинский	Предложение от собственника. Сдам офисное помещение в тц. "Времена года"! Центр города! 100 метров от остановки Центральный рынок. Четвертый этаж торгово-офисного центра. В здании есть лифт. Санузел на этаже. Возможно провести воду в помещение. Состоит из двух кабинетов. Подходит под офис, шоу-рум, магазин, услуги в сфере красоты и т.д. В цену включены все коммунальные услуги! Без комиссии.	Апрель 2022	70,8	42 480,0	600,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	4/5	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272355740/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272355740/</a>	7 953 910-32-21
2	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 63	Ленинский	2-комнатное помещение свободного назначения после косметического ремонта, вход с улицы. оборудовано санузлом, ОПС, телефония и интернет. Рядом спортцентр, остановки, парковка. На схеме отмечено синим	Апрель 2022	89,9	62 930,0	700,0	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/</a>	7 903 955-00-15
3	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 48/1	Ленинский	Предложение от собственника! Без комиссии! Сдам офис в деловом центре "Олимп". Состоит из двух кабинетов: большой кабинет 25 м2 и кабинет 10 м2. Есть все условия для работы: комфортные помещения, интернет, охрана, уборка, хорошие подъездные пути, парковка. Есть необходимая мебель(если нужно). От 20-35 м2. От 8 т.р. Собственник. Без комиссии.	Апрель 2022	35,0	14 980,0	428,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	2/4	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272356063/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272356063/</a>	7 953 910-32-21
4	Томская область, Томск, р-н Ленинский,	Ленинский	Предложение от собственника! Не агентство. Сдам офисное помещение на втором этаже	Апрель 2022	27,0	12 960,0	480,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	2/2	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/2723548">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/2723548</a>	7 953 910-32-21

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты
	пер. Войкова, 4		делового центра. Офис после ремонта, натяжной потолок, светодиодное освещение, на полу плитка. Центр города! 3 минуты ходьбы до ост. Центральный рынок. Доступ в здание 24 часа. Без комиссии и переплат.										<a href="#">49/</a>	
5	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 48/1	Ленинский	Предложение от собственника! Без комиссии! Сдам офис в деловом центре "Олимп". Есть все условия для успешной работы: комфортные помещения, интернет, охрана, уборка, хорошие подъездные пути, парковка. Есть необходимая мебель(если нужно). От 20-35 м2. От 8 т.р. Собственник. Без комиссии.	Апрель 2022	23,0	9 982,0	434,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/4	<a href="https://toms.k.cian.ru/rent/commercial/272358091/">https://toms.k.cian.ru/rent/commercial/272358091/</a>	7 953 910-32-21
6	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 126	Ленинский	СОБСТВЕННИК. Сдам новое торгово-офисное помещение в т.ц. "Кондор". Центре города! Ост. Центральный рынок. Первая линия пр. Ленина! Рядом со входом! Подходит под магазин, пункт выдачи товара, шоу-рум, офис, сервисный центр, салон красоты и т.д. От 18-30 м2. Возможна покраска стен в другой цвет, установка дополнительных точечных светильников. Можно сделать любые перегородки, зонировать помещение на Ваш вкус. Круглосуточный доступ в здание! Бесплатное размещение наружной рекламы на пр. Ленина! Дополнительно оплачивается свет по счетчику. Без комиссии и переплат.	Апрель 2022	18,0	13 986,0	777,0	улучшенный	центральный вход	без учета ком	+	1/6	<a href="https://toms.k.cian.ru/rent/commercial/272403346/">https://toms.k.cian.ru/rent/commercial/272403346/</a>	7 953 910-32-21

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты
7	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, 45	Ленинский	Собственник. Сдам помещение свободной планировки в центре города с отдельным входом с новым ремонтом. Удобно под офис, торговлю. Отличная транспортная доступность, центр города	Апрель 2022	217,8	130 680,0	600,0	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/6	<a href="https://toms.k.cian.ru/realestate/commercial/263515381/">https://toms.k.cian.ru/realestate/commercial/263515381/</a>	7 913 827-55-21
8	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 169	Ленинский	Сдам площадь 6м2 в небольшом торговом центре в районе Центрального Рынка под ломбард или что то подобное. Был ломбард, закрылся из-за нарушений. Торговое оборудование осталось. Есть место на фасаде под вывеску. Место согласовано с администрацией города до конца 2020 года. Стоимость аренды 4000 руб в месяц. В стоимость аренды входят ком услуги, интернет, охрана с тревожной кнопкой.	Апрель 2022	6,0	4 020,0	670,0	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://toms.k.cian.ru/realestate/commercial/226519217/">https://toms.k.cian.ru/realestate/commercial/226519217/</a>	7 952 183-44-22
9	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Карповский пер., 13	Ленинский	Собственник. Сдам в аренду офисное помещение 12м.кв. Охрана, Парковка, Лифт, Возможно с мебелью. в Ленинском районе на 4-м этаже в 5-этажном кирпичном здании по адресу Карповский переулок 13.	Апрель 2022	12,0	7 000,0	583,3	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	4/5	<a href="https://toms.k.cian.ru/realestate/commercial/270298741/">https://toms.k.cian.ru/realestate/commercial/270298741/</a>	7 952 804-01-21
10	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 159	Ленинский	Оживлённое место остановка "Центральный рынок". Торговый центр "Проспект". Два больших зала на 3 этаже. Один зал - 346, 4 м2, Второй зал - 280, 6 м.кв. Центральный и служебный вход, лифт грузопассажирский, парковка во дворе.	Апрель 2022	280,6	196 000,0	698,5	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	3/3	<a href="https://toms.k.cian.ru/realestate/commercial/256344216/">https://toms.k.cian.ru/realestate/commercial/256344216/</a>	7 913 885-69-59
11	Томская область, Томск, р-н Ленинский,	Ленинский	Новое помещение на третьем этаже офисного здания. Имеет два входа. Установлена	Апрель 2022	200,0	100 000,0	500,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	3/3	<a href="https://toms.k.cian.ru/realestate/commercial/2155104">https://toms.k.cian.ru/realestate/commercial/2155104</a>	7 913 820-43-11, +7 913 820-43-22

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты
	Сухоозерный пер., 13А		охранная, пожарная сигнализация. Интернет, вентиляция. На этаже установлены перегородки, создано пять кабинетов.										<a href="#">18/</a>	
12	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Карповский пер., 13	Ленинский	Сдам в аренду нежилое помещение в центре города, в торговом центре "Мечта". В настоящее время действующий магазин одежды. ОЧЕНЬ ХОРОШАЯ проходимость, постоянные покупатели, большой пешеходный трафик, вход видно с проспекта Ленина. Рядом со зданием парковка. Подойдет как для торговой точки, так и для любого другого вида деятельности!	Апрель 2022	50,0	35 000,0	700,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://toms.k.cian.ru/re nt/commercial/269854133/">https://toms.k.cian.ru/re nt/commercial/269854133/</a>	7 952 151-38-77, +7 958 854-60-77
13	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Карповский пер., 13	Ленинский	Сдам в аренду нежилое помещение в центре города, в торговом центре "Мечта". В настоящее время действующий магазин одежды. ОЧЕНЬ ХОРОШАЯ проходимость, постоянные покупатели, большой пешеходный трафик, вход видно с проспекта Ленина. Рядом со зданием парковка. Подойдет как для торговой точки, так и для любого другого вида деятельности!	Апрель 2022	100,0	60 000,0	600,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://toms.k.cian.ru/re nt/commercial/269854133/">https://toms.k.cian.ru/re nt/commercial/269854133/</a>	7 952 151-38-77, +7 958 854-60-77
14	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 159	Ленинский	Сдается нежилое помещение: 95 м2, 1-ый этаж пятиэтажного кирпичного дома. ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД. Помещение разделено на две примерно равные части двумя большими проходами. В помещении: Санузел, холодная, горячая вода, отопление, охранная сигнализация, кондиционеры, хороший	Апрель 2022	95,0	62 700,0	660,0	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/6	<a href="https://toms.k.cian.ru/re nt/commercial/271842139/">https://toms.k.cian.ru/re nt/commercial/271842139/</a>	7 913 850-30-38

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платеж и	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты
			качественный ремонт, хорошая естественная освещенность. В данный момент помещение поделено на разные комнаты ( гипсокартонными перегородками --- можно ОСТАВИТЬ, можно ДОБАВИТЬ, можно УБРАТЬ). Рядом очень большая парковка, остановки. БОЛЬШАЯ проходимость (хороший трафик людей). Помещение СВОБОДНОГО назначения, подойдет для работы большинства организаций. СОБСТВЕННИК											
15	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Карповский пер., 13	Ленинский	Лифт Большая Парковка Круглосуточный доступ 2 двери с коридором	Апрель 2022	25,0	15 000,0	600,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	4/5	<a href="https://toms.k.cian.ru/re nt/commercial/272084815/">https://toms.k.cian.ru/re nt/commercial/272084815/</a>	7 913 826-38-68
16	Томская область, Томск, ул. Карла Маркса, 48В р-н Ленинский	Ленинский	Район центрального рынка, высокая проходимость! Отдельно стоящее здание.	Апрель 2022	86,0	90 000,0	1 046,5	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/1	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_86_m_2395358381">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_86_m_2395358381</a>	Юля 8-913-870-69-17
17	Томская область, Томск, пер. Сакко, 2с7 р-н Ленинский	Ленинский	Сдам уютное офисное помещение, светлое, на втором этаже, сигнализация в офисе и в здании, в стоимость включены все коммунальные услуги.	Апрель 2022	20,0	15 000,0	750,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	2/2	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya nedvizhimost/ofis_20_m_2169741901">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya nedvizhimost/ofis_20_m_2169741901</a>	Евгений, 8-906-198-26-77
18	Томская область, Томск, пр-т Ленина, 126 р-н Ленинский	Ленинский	Описание Собственник. Аренда напрямую, без комиссии. Не агентство. Торгово-офисное помещение на первой линии в кирпичном доме в центре города рядом с центральным рынком. ТЦ Кондор на	Апрель 2022	30,0	17 000,0	566,7	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya nedvizhimost/torgovofisnoe_30_m_na_lenina_ost_ts_ry nok_2367882535">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya nedvizhimost/torgovofisnoe_30_m_na_lenina_ost_ts_ry nok_2367882535</a>	Застройщик ООО "ТомИнвестСтрой" 8-983-053-45-30

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты
			<p>Ленина 126. Большой пешеходный и автомобильный трафик. 14 новых офисов с 2 входами с проспекта Ленина (напротив остановки Ц.Рынок и ТЦ Проспект) Просторный, широкий офисный этаж. На этаже круглосуточный доступ, туалет, камеры видеонаблюдения. В офисах хорошие двери, стены под покраску, потолок армстронг, плитка на полу, яркие лампы освещения, вода, розетки, приборы учета воды и эл-ва.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Центр города (Ц.Рынок)</li> <li>• Окна на Ленина</li> <li>• Круглосуточный доступ</li> <li>• Туалет на этаже</li> <li>• Камеры видеонаблюдения</li> <li>• Интернет</li> <li>• Бесплатная реклама на фасаде</li> </ul> <p>Просмотр в любое время Звоните с 9 до 22 КОМИССИИ НЕТ</p>											
19	Томская область, Томск, пр-т Ленина, 126 р-н Ленинский	Ленинский	<p>Описание Собственник. Аренда напрямую, без комиссии. Не агентство. Торгово-офисное помещение на первой линии в кирпичном доме в центре города рядом с центральным рынком. ТЦ Кондор на Ленина 126. Большой пешеходный и автомобильный трафик. 14 новых офисов с 2</p>	Апрель 2022	18,0	14 000,0	777,8	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimosht/torgovo-ofisnoe_pomeshchenie_18m_na_levina_ts_rynok_2368128064">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimosht/torgovo-ofisnoe_pomeshchenie_18m_na_levina_ts_rynok_2368128064</a>	Застройщик ООО "ТомИнвестСтрой" 8-983-598-35-27

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты
			<p>входами с проспекта Ленина (напротив остановки Ц.Рынок и ТЦ Проспект)  Просторный, широкий офисный этаж.  На этаже круглосуточный доступ, туалет, камеры видеонаблюдения.  В офисах хорошие двери, стены под покраску, потолок армстронг, плитка на полу, яркие лампы освещения, вода, розетки, приборы учета воды и эл-ва.  • Центр города (Ц.Рынок)  • Окна на Ленина  • Круглосуточный доступ  • Туалет на этаже  • Камеры видеонаблюдения  • Интернет  • Бесплатная реклама на фасаде  Просмотр в любое время  Звоните с 9 до 22  КОМИССИИ НЕТ</p>											
20	Томская область, Томск, Карповский пер., 13 р-н Ленинский	Ленинский	ТЦ "Мечта", 1-ый этаж, от 4 до 180 м <sup>2</sup> . Коммуналка включена. Остановка "Центральный рынок".	Апрель 2022	180,0	117 000,0	650,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/3	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya-vedvizhimo-st/torgovye-pomescheniya-ost-ts-rynok-1-yy-etazh-180-m-1934550698">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya-vedvizhimo-st/torgovye-pomescheniya-ost-ts-rynok-1-yy-etazh-180-m-1934550698</a>	8-913-860-26-05
21	Томская область, Томск, пр-т Ленина, 151/1с1 р-н Ленинский	Ленинский	Офисное помещение расположенное на первом этаже административного здания, отдельный вход три просторных кабинета, один не большой, туалет и холл.	Апрель 2022	161,0	100 000,0	621,1	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya-vedvizhimo-st/ofis-161m-2349354514">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya-vedvizhimo-st/ofis-161m-2349354514</a>	БИЗНЕС-МЕТР Компания 8-913-840-32-94

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты
22	Томская область, Томск, ул. Розы Люксембург, 56А р-н Ленинский	Ленинский	Сдам в аренду торговое помещение по адресу: ул. Розы люксембург 56а Общая площадь - 81 кв.м. Просторный торговый зал + подсобные помещения. Помещение находится в зоне хорошего автомобильного и пешего трафика. Все коммуникации центральные. Сан. узел. Вход через совместный тамбур с магазином автомасел. Аренда - 70 000р. Отдельно оплачивается свет и вода по счетчикам. (Отопление входит в стоимость) Все вопросы по телефону. Просмотр по предварительной договоренности.	Апрель 2022	90,0	70 000,0	777,8	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/1	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya-nerdvizhimos-t/torgovaya-ploschad-90-m-237-8613984">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya-nerdvizhimos-t/torgovaya-ploschad-90-m-237-8613984</a>	УК "ИНВЕСТОР" - комплексное управление недвижимостью 8-983-230-94-70
23	Томская область, Томск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, 48/1	Ленинский	Предложение от собственника. Сдам офис в торгово-офисном центре. Центральный район Томска! 2 минуты ходьбы до ост. Все условия для успешной работы! Коммунальные услуги включены в стоимость. От 16-25 м2. Собственник. Без комиссии и переплат.	Апрель 2022	16,0	7 000,0	437,5	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/4	<a href="https://kvarteli.ru/tomsk/sdam/ofis-16-m-ul-karla-marksa-48-1-4991984">https://kvarteli.ru/tomsk/sdam/ofis-16-m-ul-karla-marksa-48-1-4991984</a>	Михаил +7(913)103-91-12
			<b>Суммарное значение</b>		<b>1 851,1</b>	<b>1 197 718,0</b>	<b>647,0</b>							

На основании вышеуказанной выборки, анализируем рынок по ценообразующим факторам: зависимости величины ставки аренды от площади помещения. По местоположению анализ рынка не проводился, т.к. объекты оценки и объекты-аналоги расположены в Ленинском районе г.Томск.

Для этого проводится разделение выборки на сегменты по площади и рассчитывается средневзвешенное значение ставки аренды за 1 кв.м. по каждому сегменту по формуле:

$$CpVзш = \frac{\sum C_i}{\sum S_i} = \frac{\text{суммарная арендная ставка (руб.)}}{\text{суммарный метраж (кв. м.)}}$$

**Таблица 18.** Результат анализа ценообразующего фактора – зависимость арендной ставки от площади помещений

Сегмент по площади помещений	Количество	Суммарная площадь, кв.м.	Суммарная стоимость аренды, руб. в месяц	УЦП, руб./кв.м./в месяц	Минимальная стоимость аренды, руб./кв.м.	Максимальная стоимость аренды, руб./кв.м.
до 50,0 кв.м.	12	280,0	165928,0	592,6	428,0	777,8
от 50 до 150,0 кв.м.	6	531,7	388110,0	729,9	600,0	1046,5
от 150,0 до 200,0 кв.м.	3	541,0	317000,0	586,0	500,0	650,0
более 200,0 кв.м	2	498,4	326680,0	655,5	600,0	698,5
<b>Всего по выборке</b>	<b>23</b>	<b>1851,1</b>	<b>1 197 718,0</b>	<b>647,0</b>	<b>428,0</b>	<b>1046,5</b>

Удельный ценовой показатель стоимости аренды, руб. за 1 кв.м. – 647 руб.кв.м. Максимальная величина удельного показателя ставки аренды отмечена в сегменте рынка от 50 кв.м. до 150 кв.м. и в сегменте более 200 кв.м. в размере 600,0 руб./кв.м. Минимальная величина удельного показателя ставки аренды отмечена в сегменте рынка от 150 кв.м. до 200 кв.м. – 500,0 руб./кв.м. не прослеживается зависимость величины арендной ставки от общей площади сдаваемых производственно-складских помещений.

На основании полученных данных строится корреляционно – регрессионная зависимость средневзвешенной цены предложения 1 кв.м. от общей площади объектов. В программе «EXCEL» строятся графики зависимости с использованием различных функций, и выявляется наиболее тесная связь в зависимости от коэффициента детерминации (аппроксимации) R<sup>2</sup>. Качественная оценка степени связи случайных переменных может быть выявлена на основе шкалы Чеддока

В программе «EXCEL» строятся графики зависимости с использованием различных функций, и выявляется наиболее тесная связь в зависимости от коэффициента детерминации (аппроксимации) R<sup>2</sup>. Качественная оценка степени связи случайных переменных может быть выявлена на основе шкалы Чеддока

Качественная оценка степени связи случайных переменных может быть выявлена на основании шкалы Чеддока для коэффициента детерминации (R<sup>2</sup>):

**Таблица 19.** Шкала Чеддока для коэффициента детерминации (R<sup>2</sup>)

Значение коэффициента детерминации	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,99
Характеристика силы связи	слабая	умеренная	заметная	высокая	весьма высока

Коэффициент детерминации для модели с константой принимает значения от 0 до 1. Чем ближе значение коэффициента к 1, тем сильнее зависимость. При оценке регрессионных моделей это интерпретируется как соответствие модели данным. Модели с коэффициентом детерминации выше 80 % можно признать достаточно хорошими (коэффициент корреляции превышает 90 %). Значение коэффициента детерминации 1 означает функциональную зависимость между переменными.

При значениях коэффициента детерминации более 0,7 модели признаются пригодными для практического использования.

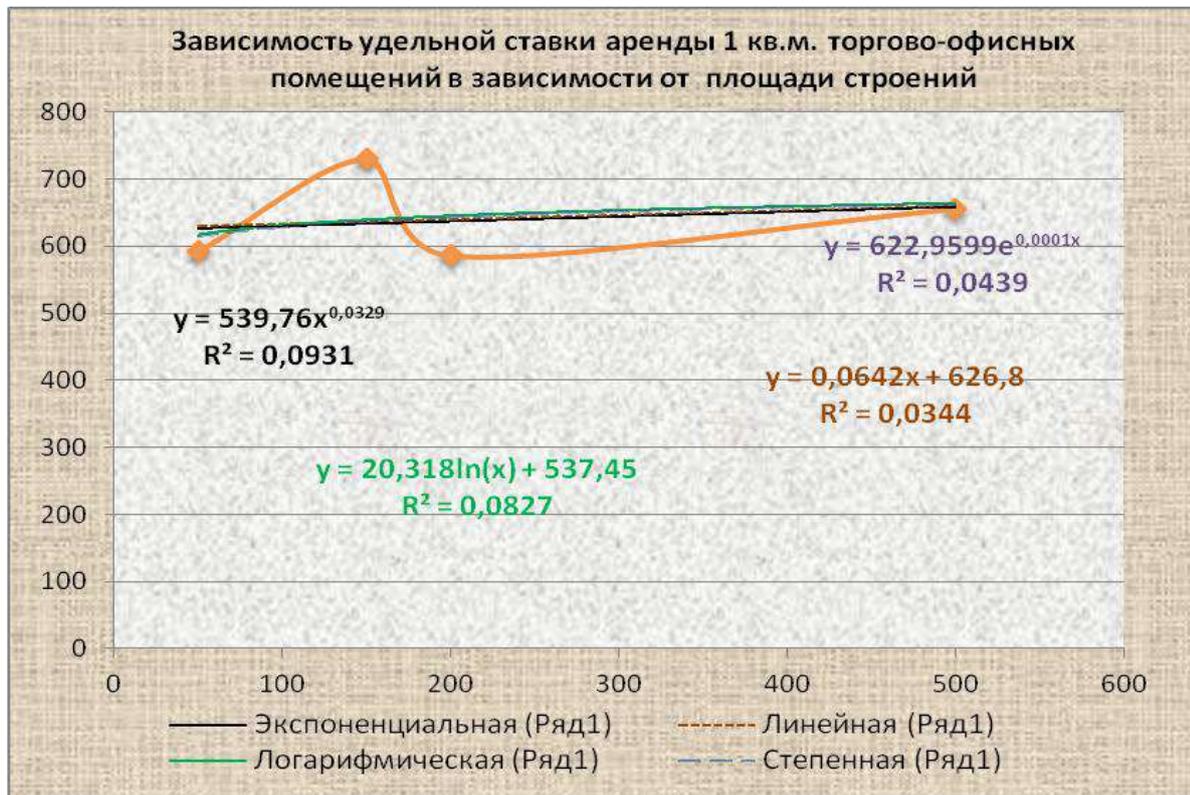


Рисунок 13. Зависимость ставки аренды от площади объектов

Все четыре построенные функции не отображают зависимость ставки аренды от площади объектов, т.к. коэффициент детерминации  $R^2$  расположен в диапазоне от 0,03 до 0,09 – характеристика силы связи отсутствует. Соответственно выявить зависимость ставки аренды 1 кв.м. от общей площади помещения, исходя из условия тенденций рынка, которая должна показывать снижение величины ставки аренды за 1 кв.м. при увеличении общей площади в нашем случае невозможно. Исходя из чего, рыночную зависимость на фактор масштаба установить на основании анализа рынка нельзя, а использовать только аналитические данные из справочников оценщика.

### 3.5.2. Анализ рынка незастроенных земельных участков для коммерческого использования в г. Томск на дату оценки.

Нами не анализировались объекты без указания цены, местоположения, общей площади, земельные участки с объектами незавершенного строительства, а также объекты, в описаниях которых имеются явные опечатки.

В состав выборки включались незастроенные земельные участки для коммерческого использования, реализуемые на праве собственности, категория земель – земли населенных пунктов.

Объем выборки незастроенных земельных участков реализующихся посредством публичной оферты в г.Томск (Ленинского и близ лежащего, граничащего Октябрьского районов) на дату оценки составил 11 объектов на общую сумму 101 999 999,0 руб. В соответствии с информацией указанной в объявлениях о продаже, все участки реализуется на праве собственности. Выборка объектов представлена в таблице ниже.

Таблица 20. Ценовые показатели рынка незастроенных участков

Количество объектов	Суммарная площадь, кв.м.	Суммарная цена, руб.	Удельный ценовой показатель(УЦП), руб./кв.м.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.
11	32 788,0	101 999 999,0	3 110,9	769,2	5 850,3

Таблица 21. Выборка незастроенных земельных участков для коммерческого использования предлагаемых в г.Томск на дату оценки.

№ п/п	Тип недвижимого имущества	Район города	Категория	ВРИ	Описание ЗУ	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, руб./кв.м.	Контакты	Источник	Расположение относительно красной линии	Технические характеристики
1	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торгово-офисную застройку	Участок под строительство коммерческой недвижимости в Южных Воротах( по проекту один из самых больших микрорайонов ТДСК, идет строительство второй очереди) Предполагалось строительство 4х этажного гаражного комплекса. Есть проект, ооо строительной фирмы, разрешение на строительство и экспертиза-весь пакет для начала строительства. Отдадим проект и ооо в придачу к участку. Подойдет под строительство любого торго-офисного, спорткомплекса и пр. зданий. Цена актуальна до весны.	Томская область, Томск, Ленинский район, городской округ Томск	3 100,0	5 000 000	1 613	Георгий +7(903)955-33-74	<a href="https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniya-31-sot-gorodskoy-okrug-tomsk-3234282">https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniya-31-sot-gorodskoy-okrug-tomsk-3234282</a>	внутри-квартально	есть техническая возможность, готов проект и разрешение
2	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торгово-офисную застройку	Описание Есть вода, свет, канализация Параметры объекта Площадь участка: 28 сот. Удалённость от города: В черте города	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Профсоюзная ул., 2	2 800,0	3 500 000	1 250	Михаил +7(983)348-07-66	<a href="https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniya-28-sot-mikrorayon-cheremoshniki-profsoyuznaya-ul-2-4254431">https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniya-28-sot-mikrorayon-cheremoshniki-profsoyuznaya-ul-2-4254431</a>	внутри-квартально	Есть вода, свет, канализация
3	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торгово-офисную застройку	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.	Томск, микрорайон Черемошники, Строевая улица, 14, Ленинский, Томск, Томская область	1 500,0	9 500 000	6 333	8-913-860-27-665	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-tomsk-147991267">https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-tomsk-147991267</a>	внутри-квартально	есть техническая возможность

№ п/п	Тип недвижимого имущества	Район города	Категория	ВРИ	Описание ЗУ	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, руб./кв.м.	Контакты	Источник	Расположение относительно красной линии	Технические характеристики
4	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торговую-офисную застройку	Продам чистый, ровный земельный участок без построек (г. Томск, Ленинский район, ул. Блок-Пост,30). Возможен торг или обмен.	Томск, микрорайон Черемошники, Ленинский, Томск, Томская область	900,0	3 600 000	4 000	8-983-598-40-51	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-tomsk-185329670">https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-tomsk-185329670</a>	внутри-квартально	есть техническая возможность
5	земельный участок	Октябрьский	ЗНП	под коммерческую застройку	Ровный участок, огорожен забором. Электричество.Газ.Торг.	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Владимира Высоцкого, 33	5 000,0	6 999 999	1 400	7 923 402-56-46, +7 961 892-80-04	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256976786/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256976786/</a>	внутри-квартально	Электричество.Газ.Торг.
6	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торговую-офисную застройку	Продается земельный участок в Ленинском районе г. Томска общей площадью 1, 3 га. Рядом расположены торговые-офисные здания и жилые дома. К участку подведены инженерные коммуникации(электроснабжение, водоснабжение, водопровод и канализация). Все подробности по телефону.	Томская область, Томск, р-н Ленинский	13 000,0	10 000 000	769	7 913 851-39-63	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/167503576/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/167503576/</a>	внутри-квартально	Технические характеристики Электричество Газ Есть, на участке Газ Есть, на участке
7	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торговую-офисную застройку	В продаже земельный участок, коммерческого назначения, в центре города Томска. ул. Р. Люксембург 35. Общая площадь 1 062 кв. м. (10,6 соток). Категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты общественно-делового значения. Все коммуникации центральные. Разработан эскизный проект двухэтажного здания с цокольным этажом в границах данного участка. Разрешение на строительство получено, оплачен подвод коммуникаций.	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, 35	1 062,0	20 000 000	18 832	7 901 613-74-87	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/262443434/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/262443434/</a>	внутри-квартально	Технические характеристики Электричество Есть, на участке Канализация Есть, на участке ТипЦентральная Водоснабжение Есть, на участке ТипЦентральное Подъездные пути Асфальтированная дорога
8	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под коммерческую застройку	В Ленинском районе города Томска продается земельный участок на ул. Пролетарской, общей площадью 2 316 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Черемошники микро-	2 316,0	18 400 000	7 945	7 903 950-08-56	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/271504312/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/271504312/</a>	внутри-квартально	Есть возможность подключения газа, электро-энергии,

№ п/п	Тип недвижимого имущества	Район города	Категория	ВРИ	Описание ЗУ	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, руб./кв.м.	Контакты	Источник	Расположение относительно красной линии	Технические характеристики
					эксплуатации нежилых зданий-складов. Есть возможность подключения газа, электроэнергии, центрального водоснабжения и других коммуникаций. Разрешенное использование земельного участка ЗОНА О-5: Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона). Просмотр по предварительной договоренности, звоните! . Номер в базе: 7262151.	район, ул. Ижевская							центрального водоснабжения и других коммуникаций.
9	земельный участок	Октябрьский	ЗНП	под коммерческую застройку	Продам коммерческую недвижимость по адресу ул. Ягодная 2. Прекрасное расположение позволит использовать здание под любую желаемую деятельность. Это выгодное вложение для делового человека. Так же рядом есть кирпичный гараж на одну машину. Рассмотрю варианты обмена.	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, Березовая ул., 2	600,0	2 300 000	3 833	7 913 880-85-19	<a href="https://tomsk.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-tomskaya-oblast/">https://tomsk.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-tomskaya-oblast/</a>	внутри-квартально	есть техническая возможность
10	земельный участок	Октябрьский	ЗНП	под коммерческую застройку	Продам или сдам в аренду, принимаю ещё любые ваши предложения ! Звонить в любое время !	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. 1-я Рабочая, 19	1 200,0	15 000 000	12 500	7 923 440-66-99	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/243551992/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/243551992/</a>	внутри-квартально	Технические характеристики ЭлектричествоНет, можно подключить ГазНет, можно подключить КанализацияНет, можно подключить ВодоснабжениеНет, можно подключить Подъездные путиАс-фальтированная дорога
11	земельный участок	Октябрьский	ЗНП	под коммерческую застройку	Продается недорого земельный участок 13,1 соток с нежилым капитальным, кирпичным зданием 257 м2 . Назначение земли позволяет строить на ней автостанции, автомойки, производственные	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, мкр. Телецентр,	1 310,0	7 700 000	5 878	7 913 820-42-50	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/249816362/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/249816362/</a>	внутри-квартально	Технические характеристики ЭлектричествоЕсть, на участке

№ п/п	Тип недвижимого имущества	Район города	Категория	ВРИ	Описание ЗУ	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, руб./кв.м.	Контакты	Источник	Расположение относительно красной линии	Технические характеристики		
					<p>предприятия, офисные здания и т.д.            Объект расположен по адресу ул.Пушкина 46/1. Проезд к участку между офисным зданием Сибкабеля и гаражами, под автоматический шламбаум. Удаление от ул. Пушкино 100 метров. Имеется возможность увеличения участка за счет соседней земли Кадетского корпуса, они сами просят забрать(переоформить) часть земли т.к. у них большой земельный налог. подъезд к территории с 2-х сторон. свидетельство на здание и свидетельство на землю на физическое лицо. В собственности более 9 лет. В здание заведен от подстанции отдельный кабель 380 вольт. большого сечения. До моей покупки в здании находился завод полимерных изделий , стояли огромные экструдоры потребляющие много электричества. в данный момент здание нуждается в ремонте, внутри здания нет перегородок и колон -ровная бетонная площадка. Высота внутри здания 4,5 метра и более в коньке. Внутри спокойно разворачивался миксер камаз. канализационный люк центральной канализации рядом со зданием и внутри здания. центральное отопление рядом 10м, но для отопления лучше использовать газ, газ за забором 10 метров. Покупал для себя, произвел усиление и утепления фундамента, затем планы сменились-продаю по себестоимости. Никаких обременений ,любые формы расчета. Здание и земля оформлены на физическое лицо много лет. Любые формы расчета. Более подробно могу все рассказать по телефону-собственник.            ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА.            ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА В РАС-СРОЧКУ.</p>	ул. Пушкина, 46к1									<p>Мощность 100 кВт            Газ Есть, по границе участка            Канализация Есть, на участке            Тип Центральная            Объем 100 м3/сутки            Водоснабжение Есть, по границе участка            Тип Центральное            Объем 100 м3/сутки            Подъездные пути Асфальтированная дорога</p>
							32 788,0	101 999 999,0	3 110,9						

Анализ рынка земельных участков проводится по следующим ценообразующим факторам: зависимость цены от площади участков и местоположения относительно района города Томск. Полученную выборку анализируем по ценообразующему фактору: зависимость цены от местоположения земельного участка. Результаты анализа представлены ниже.

**Таблица 22.** Результат анализа рынка земельных участков по ценообразующему фактору – местоположение относительно района города Томска

Район	кол-во	Площадь, кв.м.	Цена предложения, тыс.руб.	УЦПЗУ, руб./кв.м.	Минимальное значение	Максимальное значение
Ленинский	7	24 678,0	70 000 000	2 836,5	769,2	18 832,4
Октябрьский	4	8 110,0	31 999 999	3 945,7	1 400,0	12 500,0
Итого по выборке	11	32 788,0	101 999 999	3 110,9	769,2	18 832,4

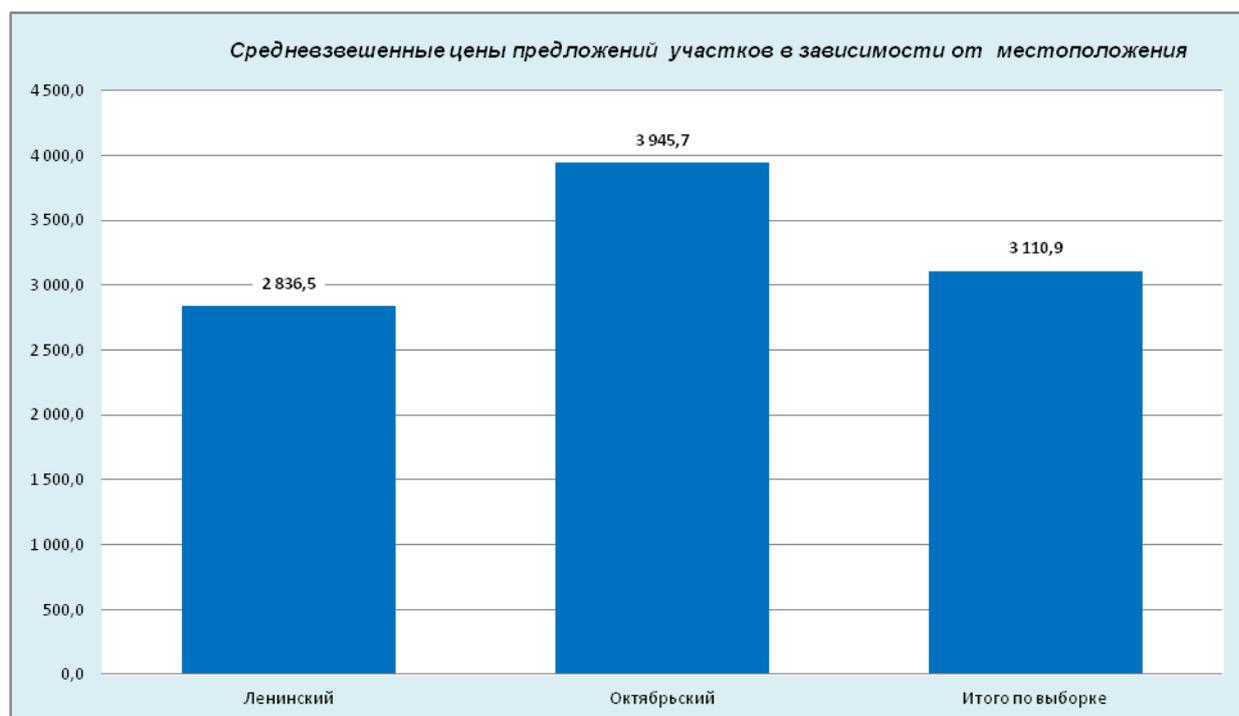


Рисунок 14. Средневзвешенные цены предложений земельных участков в зависимости от района расположения в г.Томск

Полученную выборку анализируем по ценообразующему фактору: зависимость цены от площади участка. Результаты анализа представлены ниже.

**Таблица 23.** Результат анализа рынка земельных участков по ценообразующему фактору – площадь участка

Площадь участка	кол-во объектов	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, тыс.руб.	УЦПЗУ, руб./кв.м.	Минимальное значение УПС	Максимальное значение УПС
до 1000 кв.м.	4	2 720,0	7 500 000	2 757	435	4 000
более 1000 кв.м.	1	2 300,0	1 000 000	435	2 143	2 500
Итого по выборке	5	5 020,0	8 500 000	1 693	435	4 000

По результату анализа выявить зависимость удельной цены предложения от площади земельного участка не представляется возможным. Это связано с тем, что сегмент рынка недостаточно наполнен по данному ценообразующему фактору.

Рынок аренды свободных земельных участков не выявлен

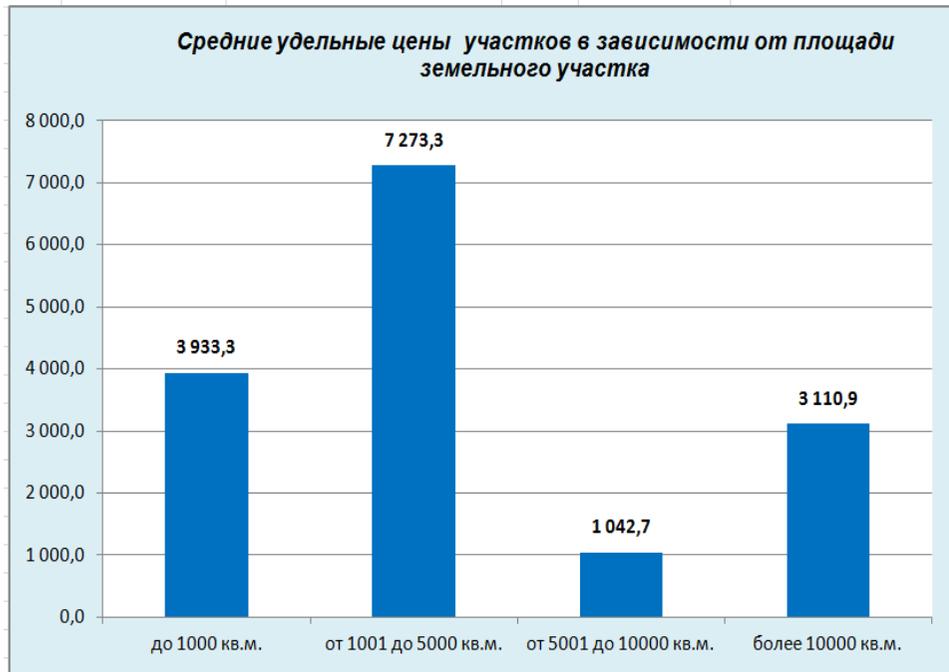


Рисунок 15: Удельная цена предложения земельного участка в расчете на площадь, руб. кв.м.

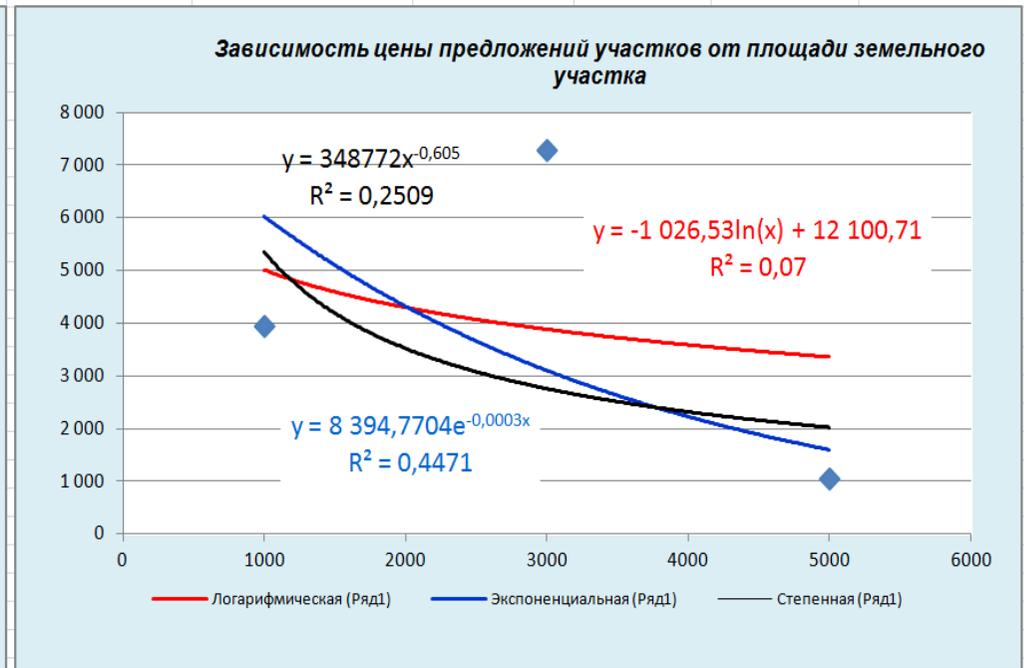


Рисунок 16: Зависимость удельной цены предложения 1 кв.м. земельного участка рассчитанного по площади

Все построенные функции не отображают зависимость цены продажи от площади объектов, т.к. коэффициент детерминации  $R^2$  расположен в диапазоне от 0,07 до 0,4 – характеристика силы связи отсутствует. Соответственно выявить зависимость цены предложений 1 кв.м. от общей площади земельного участка, исходя из условия тенденций рынка, которая должна показывать снижение величины цены предложений за 1 кв.м. при увеличении общей площади в нашем случае невозможно. Исходя из чего, рыночную зависимость на фактор масштаба установить на основании анализа рынка нельзя, а использовать только аналитические данные из справочников оценщика.

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

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, Законом об оценочной деятельности Российской Федерации, при расчете рыночной или иной другой стоимости объектов оценки, оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования. В рамках каждого из подходов оценщик самостоятельно определяет конкретные методы оценки.

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.

### 4.1. Подходы и методы оценки земельных участков.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 года №568-р, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке. В рамках каждого из подходов, оценщик вправе самостоятельно выбирать конкретные методы оценки. При этом учитывается объем достоверной и доступной информации для использования того или иного метода.

Подходы и методы оценки земли можно проиллюстрировать с помощью схемы:



Рисунок 17: Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков.

#### **Затратный подход.**

При оценке земли затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. Затратный подход довольно широко применяется в практике оценки природных ресурсов. Затраты необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта, рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта.

Несмотря на простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки природных ресурсов: чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Например, лучшие черноземные почвы требуют меньших затрат на использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых и заболоченных почвах. Возникает противоречие, чем выше качество природного ресурса, тем меньше затрат на его использование, тем ниже его стоимостная оценка, проведенная методом суммирования затрат на его освоение.

В городах наблюдается обратная картина – чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры (имеется в виду удорожание, связанное с горно-геологическими, топографическими особенностями или удаленностью от центральных объектов), тем ценнее участок.

Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам. Затратный подход может использоваться для получения минимальной стоимости земель, занятых природными объектами рыночную стоимость которых невозможно определить, например городские зеленые насаждения.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению стоимости земельных участков, элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

#### **Сравнительный подход.**

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые взаимодействуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретен на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Метод сравнения продаж широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков типовой застройки.

Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего по типовым проектам.

Условия применения метода:

- Наличие информации о ценах продаж (цена предложения) с единичными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- Соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

Метод распределения предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Это способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений между составными частями имущества. Данный метод основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений.

Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в данной местности существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

### ***Доходный подход.***

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только для земельных участков приносящих доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности, приносить доход в будущем.

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации годового дохода приносимого участком земли, или путем дисконтирования ожидаемых будущих доходов и выручки от последующей перепродажи земли.

Доходный подход включает три метода:

1. Метод капитализации дохода.
2. Метод остатка.
3. Метод предполагаемого использования.

При анализе доходов и расходов можно использовать как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом можно использовать данные, как до налогообложения, так и после. Главное условие, которое необходимо соблюдать в расчетах, состоит в том, что потоки денежных средств должны определяться на одинаковой основе. Неправильно сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных, с потоками, определенными на основе прогнозных данных.

#### **4.1.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки стоимости земельного участка.**

**Отказ от применения доходного подхода.** Применение доходного подхода подразумевает использование для расчетов трех методов: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Все вышеперечисленные методы основаны на капитализации дохода, приносимого ЕОН и земельным участком в частности.

Разрешенное использование земельных участков – комбинаты. Оценщиком проведен анализ рынка аренды имущественных комплексов соответствующего назначения на территории локального месторасположения оцениваемого земельного участка.

В данном случае оценщик исходил из предположения, что на стоимость земельного участка предназначенного для размещения объектов пищевой промышленности фактор месторасположения не оказывает существенной роли, так как рынок сбыта производимой продукции не является только локальным. Реализация произведенной продукции осуществляется на территории всей области и других регионов страны.

Отсутствие необходимой информации (вид арендной платы, информация о праве на земельный участок и т.п.) не позволяет использовать для расчетов имеющиеся данные, провести анализ рынка, выявить и обосновать значения и диапазоны значений ценообразующих факторов и их силу их влияния, на формирование величины ставки аренды.

Построение потока доходов и расходов также может быть сформировано на основе ретроспективной информации основанной на результатах производственной деятельности от эксплуатации комплекса имущества.

Теоретически, определение величины доходов и расходов, связанных с процессом производства и расчет стоимости в рамках доходного подхода, возможен по ретроспективным данным. Однако, в данном случае, следует учесть, что в процессе производства задействованы все виды основных средств: здания, сооружения, земля, оборудование, рабочая сила, транспортные средства, сырье, материалы и т.д. Для определения ценовой составляющей земельных участков в стоимости всего предприятия, следует выделить стоимость прочих объектов движимого и недвижимого имущества входящего в его состав.

Расчет на основе потока доходов от коммерческой эксплуатации, потребует проведение расчетов стоимости прочих объектов входящих в состав всего предприятия. Такие расчеты могут потребовать значительного количества корректировок и допущений, что вносит существенную долю субъективной оценки, и неизбежно приведет к искажению итогового результата.

Рынок аренды свободных земельных участков не выявлен.

В данном случае, ограничивающими факторами для возможности расчета стоимости права собственности в рамках доходного подхода, являются:

- отсутствие рынка аренды единых объектов недвижимости соответствующего назначения и невозможность проведения анализа ценообразующих факторов.
- отсутствие рынка аренды свободных земельных участков соответствующего назначения.
- при расчете стоимости на основе информации о потоке доходов и расходов предприятия, необходимо рассчитывать стоимость всех видов основных средств участвующих в процессе производства с применением значительного количества корректировок и допущений, что внесет существенную долю субъективной оценки и приведет к искажению итогового результата.

*Вывод:* Таким образом, расчет стоимости земельного участка на праве собственности в рамках доходного подхода не может быть осуществлен, так как имеющаяся в распоряжении оценщика информация не соответствует принципу достаточности. Исходя из целей и задачи оценки, результатов анализа рынка аренды, оценщик считает, что имеющейся информации недостаточно для применения методов доходного подхода и получения достоверных результатов.

#### **Отказ от применения затратного подхода.**

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

*Вывод:* С учетом вышеизложенного, элементы затратного подхода в рамках данного отчета применяться не будут.

**Сравнительный подход.** При подготовке отчета проведен мониторинг предложений о продаже застроенных и свободных земельных участков, а также спрос на данный вид недвижимости на территории месторасположения оцениваемых объектов.

Для расчета стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода могут быть применены: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Расчет стоимости методом прямого сравнения продаж предполагает наличие информации о предложениях на продажу или ценах реальных сделок в отношении земельных участков, которые могут быть приняты в качестве аналогов для расчета. По результатам анализа рынка свободных земельных участков представленного в разделе Отчета 3.5.2, установлено, что в г.Томск (Ленинского района) реализуется 11 земельных участков коммерческого назначения.

*Вывод:* Таким образом, выявлено достаточное количество предложений о реализации посредством публичной оферты свободных земельных участков под коммерческую застройку для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

**ВЫВОД:** Целью оценки является определение рыночной стоимости. Оценщик, располагая необходимой информацией для определения рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж), счел возможным отказаться от всех остальных в пользу последнего, как наиболее адекватно отражающего на дату оценки конъюнктурные колебания цен рынка и намерения основных его участников.

## **4.2. Подходы и методы оценки недвижимости (улучшений).**

### **Затратный подход**

Оценка затратным подходом основана на принципе замещения. Данный принцип подразумевает, что информированный инвестор не будет платить за собственность больше, чем стоимость аналога с равной полезностью. Таким образом, с помощью затратного подхода производится оценка стоимости восстановления (замещения) объектов оценки, включая улучшения (здания/сооружения) и стоимости права пользования земельным участком, за вычетом допущения на амортизацию, которое зависит от его физического состояния, функционального устаревания (снижения потребительских качеств) и внешней окружающей среды.

### **Сравнительный подход**

При использовании этого подхода стоимость оцениваемой собственности рассчитывается путем ее сравнения со стоимостью других, недавно проданных аналогичных объектов, которые схожи с оцениваемым по размеру, составу и использованию, применяя для этого соответствующие единицы сравнения и корректируя сравниваемые величины с тем, чтобы выйти на показатель стоимости объекта.

Применение подхода сопоставимых продаж предполагает учет принципа замещения, который гласит, что максимальная стоимость имущества ограничивается наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с равнозначной полезностью.

Использование рыночного подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности на рынке. Трудность в использовании подхода сравнительного анализа продаж для оценки собственности заключается в нахождении достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

### **Доходный подход**

Данный подход основан на предположении о том, что стоимость недвижимости определяется современной стоимостью будущих доходов от нее. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. Особенностью приносящей доход недвижимости является наличие компонентов, не относящихся к недвижимости - мебели, приборов, оборудования и т.п., стоимость которых следует отделять от стоимости самой недвижимости. В основе указанного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод и преимуществ от владения недвижимой собственностью. Считается, что стоимость земельного участка автоматически включается в стоимость объекта рассчитанного данным подходом.

#### 4.2.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

##### **Возможность применения доходного подхода.**

Доходный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду). Использование подхода возможно на базе информации о доходах, связанных с эксплуатацией объектов оценки на каком-либо временном интервале.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- Арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду.
- Часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Существуют три метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость:

1. метод прямой капитализации;
2. метод дисконтированных денежных потоков.
3. методом капитализации по расчетным моделям;

**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 рыноку 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;

**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

**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;

В анализе рынка аренды офисных и производственно-складских объектов, составленном на дату оценки, выявлено достаточное количество объектов соответствующего назначения, которые по своим параметрам, могли бы быть приняты в качестве аналогов для расчета потока доходов от аренды. Также в имущественном комплексе имеются сопутствующие дополнительные услуги в качестве сдачи в аренду бани.

*Вывод: Исходя из характеристик объектов недвижимости, результатов проведенного анализа рынка аренды анализируемого назначения, информации, предоставленной Заказчиком, применение доходного подхода для оценки стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода может быть осуществлено методом прямой капитализации как ЕОН с учетом всех функциональных особенностей нежилых помещений каждого здания.*

##### **Возможность применения сравнительного подхода.**

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода требуется достаточное количество объектов-аналогов предлагающихся к продаже на рынке месторасположения объектов оценки. Предпочтительно использовать в расчетах, в том числе, цены реальных сделок. Величина стоимости в рамках данного подхода может быть рассчитана для тех объектов, для которых существует рынок.

Оцениваемые в рамках данного отчета объекты расположены на земельных участках, принадлежащих правообладателю на праве собственности. Согласно п.п. 5 п.1 ст. 1; п.4 ст. 35 Земельного кодекса РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года, ст. 273, 552 Гражданского кодекса РФ (часть 1 и 2) №51-ФЗ от 30.11.1994 года одним из основных принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Исходя из вышеизложенного, право собственности на объект улучшений, влечет за собой исключительное право правообладателя на земельный участок под объектом, на том же праве, что и предыдущий собственник (ст. 272 и ст. 552 Гражданского кодекса РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года).

В результате анализа рынка предложений о продаже единичных объектов недвижимости анализируемого назначения на территории города Томска, составленного на дату оценки, выявлено 14 ЕОН в составе производственно-складских объектов и земельных участков, предлагающихся к реализации посредством публичной оферты.

При расхождении характеристик объектов оценки с характеристиками объектов аналогов, будут использоваться корректировки сглаживающие различия в ценообразующих характеристиках объекта оценки и объектов-аналогов. В качестве корректировок нами будут использоваться ценообразующие факторы, зависимость стоимости единичных объектов от которых, подтверждена сегментированием рынка и не вызывает сомнений.

*Вывод: Таким образом, расчет стоимости объектов оценки (ЕОН) в рамках сравнительного подхода может быть осуществлен с использованием методов регрессионного анализа.*

##### **Возможность применения затратного подхода.**

Последовательность процедур оценки стоимости комплекса имущества на основе затратного подхода:

- Определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости улучшений;
- Определение рыночной стоимости движимого имущества.

Для расчета стоимости объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода, стоимость может быть рассчитана на основании данных технической документации на объекты-аналоги с использованием показателей стоимости строительно-монтажных работ по УПВС, либо по Ко-Инвест. В рамках данного отчета затратный подход представляется

обоснованным для применения. В условиях ограниченного рынка объектов аналогичных по своим характеристикам объектам оценки, а некоторых случаях и при полном отсутствии рынка объектов специализированного назначения, затратный подход является наиболее приемлемым для оценки.

*Вывод: Учитывая цель оценки, основываясь на данных предоставленных заказчиком и рыночной информации, расчет стоимости с использованием затратного подхода не проводился.*

**ВЫВОД:** На основании проведенного анализа рынка и предоставленной информации в рамках данного отчета расчет стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) будет проведен сравнительным и доходным подходами.

## 5. 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 под торгово-офисную коммерческую застройку в г. Томск. Полный перечень земельных участков, предлагающихся к продаже путем публичной оферты представлен в таблице

Таблица 24. Перечень объектов-аналогов, для расчета стоимости объекта оценки – земельного участка

№ п/п	Тип недвижимого имущества	Район города	Категория	ВРИ	Описание ЗУ	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, руб./кв.м.	Контакты	Источник	Расположение относительно красной линии	Технические характеристики	Соответствие объекту оценки
1	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торговую застройку	Участок под строительство коммерческой недвижимости в Южных Воротах( по проекту один из самых больших микрорайонов ТДСК, идет строительство второй очереди) Предполагалось строительство 4х этажного гаражного комплекса. Есть проект, ооо строительной фирмы, разрешение на строительство и экспертиза-весь пакет для начала строительства. Отдадим проект и ооо в придачу к участку. Подойдет под строительство любого торгового, спортивного, спорткомплекса и пр. зданий. Цена актуальна до весны.	Томская область, Томск, Ленинский район, городской округ Томск	3 100,0	5 000 000	1 613	Георгий +7(903)955-33-74	<a href="https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniy-a-31-sot-gorodskoy-okrug-tomsk-3234282">https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniy-a-31-sot-gorodskoy-okrug-tomsk-3234282</a>	внутриквартально	есть техническая возможность, готов проект и разрешение	Аналог 1
2	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торговую застройку	Описание Есть вода, свет, канализация Параметры объекта Площадь участка: 28 сот. Удалённость от города: В черте города	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемшники, Профсоюзная ул., 2	2 800,0	3 500 000	1 250	Михаил +7(983)348-07-66	<a href="https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniy-a-28-sot-mikrorayon-cheremoshniki-profsoyuznaya-ul-2-4254431">https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniy-a-28-sot-mikrorayon-cheremoshniki-profsoyuznaya-ul-2-4254431</a>	внутриквартально	Есть вода, свет, канализация	Аналог 2
3	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торговую застройку	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, вблизи 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.	Томск, микрорайон Черемшники, Строевая улица, 14, Ленинский, Томск, Томская область	1 500,0	9 500 000	6 333	8-913-860-27-665	<a href="https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-tomsk-147991267">https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-tomsk-147991267</a>	внутриквартально	есть техническая возможность	Не соответствует ОО (экстремальная величина УЦП)
4	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торговую застройку	Продам чистый, ровный земельный участок без построек (г. Томск, Ленинский район, ул. Блок-Пост,30). Возможен торг или обмен.	Томск, микрорайон Черемшники, Ленинский, Томск, Томская область	900,0	3 600 000	4 000	8-983-598-40-51	<a href="https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-tomsk-185329670">https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-tomsk-185329670</a>	внутриквартально	есть техническая возможность	Не соответствует ОО (экстремальная величина УЦП)

№ п/п	Тип недвижимого имущества	Район города	Категория	ВРИ	Описание ЗУ	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, руб./кв.м.	Контакты	Источник	Расположение относительно красной линии	Технические характеристики	Соответствие объекту оценки
5	земельный участок	Октябрьский	ЗНП	под коммерческую застройку	Ровный участок, огорожен забором. Электричество.Газ.Торг.	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Владимира Высоцкого, 33	5 000,0	6 999 999	1 400	7 923 402-56-46, +7 961 892-80-04	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256976786/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256976786/</a>	внутриквартально	Электричество.Газ.Торг.	Аналог 3
6	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торговую офисную застройку	Продается земельный участок в Ленинском районе г. Томска общей площадью 1, 3 га. Рядом расположены торгово-офисные здания и жилые дома. К участку подведены инженерные коммуникации(электроснабжение, водоснабжение, водопровод и канализация). Все подробности по телефону.	Томская область, Томск, р-н Ленинский	13 000,0	10 000 000	769	7 913 851-39-63	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/167503576/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/167503576/</a>	внутриквартально	Технические характеристики Электричество Есть, на участке Газ Есть, на участке	Аналог 4
7	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торговую офисную застройку	В продаже земельный участок, коммерческого назначения, в центре города Томска. ул. Р. Люксембург 35. Общая площадь 1 062 кв. м. (10,6 соток).  Категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты общественно-делового значения. Все коммуникации центральные.  Разработан эскизный проект двухэтажного здания с цокольным этажом в границах данного участка. Разрешение на строительство получено, оплачен подвод коммуникаций.	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, 35	1 062,0	20 000 000	18 832	7 901 613-74-87	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/262443434/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/262443434/</a>	внутриквартально	Технические характеристики Электричество Есть, на участке Канализация Есть, на участке Тип Центральная Водоснабжение Есть, на участке Тип Центральное Подъездные пути Асфальтированная дорога	Не соответствует ОО (экстремальная величина УЦП)
8	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под коммерческую застройку	В Ленинском районе города Томска продается земельный участок на ул. Пролетарской, общей площадью 2 316 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилых зданий-складов. Есть возможность подключения газа, электроэнергии, центрального водоснабжения и других коммуникаций. Разрешенное использование земельного участка ЗОНА О-5: Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона). Просмотр по предварительной договоренности, звоните! . Номер в базе: 7262151.	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Черемошники микрорайон, ул. Ижевская	2 316,0	18 400 000	7 945	7 903 950-08-56	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/271504312/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/271504312/</a>	внутриквартально	Есть возможность подключения газа, электроэнергии, центрального водоснабжения и других коммуникаций.	Не соответствует ОО (экстремальная величина УЦП)

№ п/п	Тип недвижимого имущества	Район города	Категория	ВРИ	Описание ЗУ	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, руб./кв.м.	Контакты	Источник	Расположение относительно красной линии	Технические характеристики	Соответствие объекту оценки
9	земельный участок	Октябрьский	ЗНП	под коммерческую застройку	Продам коммерческую недвижимость по адресу ул. Ягодная 2. Прекрасное расположение позволит использовать здание под любую желаемую деятельность. Это выгодное вложение для делового человека. Так же рядом есть кирпичный гараж на одну машину. Рассмотрю варианты обмена.	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, Березовая ул., 2	600,0	2 300 000	3 833	7 913 880-85-19	<a href="https://tomsk.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-tomskaya-oblast/">https://tomsk.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-tomskaya-oblast/</a>	внутриквартально	есть техническая возможность	Не соответствует ОО (экстремальная величина УЦП)
10	земельный участок	Октябрьский	ЗНП	под коммерческую застройку	Продам или сдам в аренду, принимаю ещё любые ваши предложения ! Звонить в любое время !	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. 1-я Рабочая, 19	1 200,0	15 000 000	12 500	7 923 440-66-99	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/243551992/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/243551992/</a>	внутриквартально	Технические характеристики Электричество-Нет, можно подключить ГазНет, можно подключить Канализация-Нет, можно подключить ВодоснабжениеНет, можно подключить Подъездные путиАсфальтированная дорога	Не соответствует ОО (экстремальная величина УЦП)
11	земельный участок	Октябрьский	ЗНП	под коммерческую застройку	Продается недорого земельный участок 13,1 соток с нежилым капитальным, кирпичным зданием 257 м2 . Назначение земли позволяет строить на ней автостанции, автомайки, производственные предприятия, офисные здания и т.д. Объект расположен по адресу ул.Пушкина 46/1. Проезд к участку между офисным зданием Сибкабеля и гаражами, под автоматический шлагбаум. Удаление от ул. Пушкино 100 метров. Имеется возможность увеличения участка за счет соседней земли Кадетского корпуса, они сами просят забрать(переформить) часть земли т.к. у них большой земельный налог. подъезд к территории с 2-х сторон. свидетельство на здание и свидетельство на землю на физическое лицо. В собственности более 9 лет. В здание заведен от подстанции отдельный кабель 380 вольт. большого сечения. До моей покупки в здании находился завод полимерных изделий , стояли огромные экструдеры потребляющие много	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, мкр. Телецентр, ул. Пушкина, 46к1	1 310,0	7 700 000	5 878	7 913 820-42-50	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/249816362/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/249816362/</a>	внутриквартально	Технические характеристики ЭлектричествоЕсть, на участке Мощность100 кВт ГазЕсть, по границе участка Канализация-Есть, на участке ТипЦентральная Объём100 м3/сутки ВодоснабжениеЕсть, по границе участка ТипЦентральное Объём100 м3/сутки Подъездные путиАсфальтированная дорога	Не соответствует ОО (экстремальная величина УЦП)

№ п/п	Тип недвижимого имущества	Район города	Категория	ВРИ	Описание ЗУ	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, руб./кв.м.	Контакты	Источник	Расположение относительно красной линии	Технические характеристики	Соответствие объекту оценки		
					электричества. в данный момент здание нуждается в ремонте, внутри здания нет перегородок и колон - ровная бетонная площадка. Высота внутри здания 4,5 метра и более в коньке. Внутри спокойно разворачивался миксер камаз. канализационный люк центральной канализации рядом со зданием и внутри здания. центральное отопление рядом 10м, но для отопления люшке использовать газ, газ за забором 10 метров. Покупал для себя, произвел усиление и утепления фундамента, затем планы сменились-продаю по себестоимости. Никаких обременений ,любые формы расчета. Здание и земля оформлены на физическое лицо много лет. Любые формы расчета. Более подробно могу все рассказать по телефону- собственник. ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА. ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА В РАС-СРОЧКУ.											
							<b>32 788,0</b>	<b>101 999 999,0</b>	<b>3 110,9</b>							
							Коэффициент вариации, % (КВ)		95,1%							
							Максимальное значение, руб./кв.м. (МАКС)		18 832,39							
							Минимальное значение, руб./кв.м. (МИН)		769,23							
							Среднее значение, руб./кв.м. (СРЕДНЕЕ)		5 850,34							

### 5.1. Объем доступных рыночных данных и правила их отбора для проведения расчетов (п. 22в ФСО 7)

В соответствии с требованиями п. 22 (е) ФСО-3, для сравнения объекта 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) зонирования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Для проверки надежности всей генеральной совокупности и вывода усредненного результата определяется коэффициент вариации полученных величин.

Район	кол-во	Площадь, кв.м.	Цена предложения, тыс.руб.	УЦПЗУ, руб./кв.м.	Минимальное значение	Максимальное значение
Ленинский	7	24 678,0	70 000 000	2 836,5	769,2	18 832,4
Октябрьский	4	8 110,0	31 999 999	3 945,7	1 400,0	12 500,0
<b>Итого по выборке</b>	<b>11</b>	<b>32 788,0</b>	<b>101 999 999</b>	<b>3 110,9</b>	<b>769,2</b>	<b>18 832,4</b>

*Коэффициент вариации случайной величины* – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

В статистике принято, что, если значение коэффициента вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10% до 20% - средней, больше 20% и меньше или равно 33% - значительной. Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$V = \frac{\sigma}{\mu}$$

*Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение* – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания (функция Excel – СТАНДОТКЛОН()).

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где:  $\sigma$  – стандартное отклонение;  
 $x_i$  –  $i$ -й элемент выборки;  
 $\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки;  
 $n$  – объем выборки.

*Математическое ожидание* – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности (функция Excel – СРЗНАЧ()). Математическое ожидание равно среднему арифметическому всех принимаемых значений, то есть:

$$\mu = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

где:  $x_i$  –  $i$ -й элемент выборки;  
 $n$  – объем выборки.

**Таблица 25.** Расчетная таблица определения коэффициента вариации всей выборки объектов-аналогов

№ п/п	Наименование показателя	полученная величина показателя	Формула расчета
1	Коэффициент вариации, % (КВ)	95,1%	функция Excel – СТАНДОТКЛОН (всей совокупности) / п.4
2	Максимальное значение, руб./кв.м. (МАКС)	18 832,39	МАКС (всей совокупности)
3	Минимальное значение, руб./кв.м. (МИН)	769,23	МИН (всей совокупности)

№ п/п	Наименование показателя	полученная величина показателя	Формула расчета
4	Среднее значение, руб./кв.м. (СРЕДНЕЕ)	5 850,34	функция Excel – СРЗНАЧ (всей совокупности)

Коэффициент вариации состава изучаемой совокупности составляет 95,1%. По выше указанным данным изучаемая выборка относится к неоднородной совокупности. Оценщик принял решение привести полученную выборку объектов аналогов к однородной совокупности. Обычно это достигается попарным исключением из выборки наиболее максимальных и наиболее минимальных значений, пока коэффициент вариации для оставшейся выборки не будет превышать 33% (однородности).

По результатам проведенного анализа рынка, выявлена информация о цене предложения земельных участков, из состава земель населенных пунктов, предназначенных для коммерческих объектов. По итогам выборки для размещения объектов относящихся к земельным участкам по виду разрешенного использования сопоставимых с объектом оценки выявлено 4 земельных участка. Существенное значение для ценообразования имеет юридический статус объекта оценки. При осуществлении анализа рынка в выборку рынка включались объекты, реализуемые на праве собственности.

Корректировка, учитывающая ограничение (обременение) прав, вносится при отягощении прав покупателя залогом, а также правовые и градостроительных ограничения по виду использования и застройке земельного участка.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете проводится без учета каких-либо обременений. Информация о наличии обременений, для объектов, представленных в анализе рынка, отсутствует. Учитывая вышеизложенный факт, объект оценки сопоставим со всеми объектами, представленными в анализе рынка.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки может иметь место при нетипичных условиях финансирования (например, в случае ее полного кредитования). Так как в данном случае для расчетов используются предложения о продажах, подразумевается, что условия приобретения недвижимости на рынке будут типичными, т.е. без использования заемных средств.

Объекты, представленные в анализе рынка земельных участков на дату оценки, предлагаются к продаже посредством публичной оферты. Таким образом, сделка между аффилированными лицами не подразумевается.

Одним из основных критериев отбора объектов-аналогов для расчета стоимости объекта оценки является фактор месторасположения. Информация о продажах земельных участков, расположенных на территории локального района месторасположения объекта оценки г. Томск представлена сведениями о предложениях в продажу объектов посредством публичной оферты сопоставимых с объектом оценки по фактору месторасположения.

К физическим свойствам земельных участков, относим его количественную характеристику – общую площадь. В первую очередь в качестве объектов-аналогов будут приниматься земельные участки из сопоставимого сегмента рынка по площади.

При недостатке информации, в качестве объектов-аналогов могут приниматься земельные участки из иных сегментов по площади. При этом, вносится корректировка сглаживающая значение данного факторного признака.

Учитывая вышеизложенное, для расчета стоимости оцениваемого земельного участка принимаются следующие объекты:

Таблица 26. Перечень объектов-аналогов, для расчета стоимости объекта оценки – земельного участка исходя из однородной совокупности

№ п/п	Тип недвижимого имущества	Район города	Категория	ВРИ	Описание ЗУ	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, руб./кв.м.	Контакты	Источник	Расположение относительно красной линии	Технические характеристики	Соответствие объекту оценки
1	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торгово-офисную застройку	Участок под строительство коммерческой недвижимости в Южных Воротах( по проекту один из самых больших микрорайонов ТДСК, идет строительство второй очереди) Предполагалось строительство 4х этажного гаражного комплекса. Есть проект, ооо строительной фирмы, разрешение на строительство и экспертиза-весь пакет для начала строительства. Отдадим проект и ооо в придачу к участку. Подойдет под строительство любого торго-офисного, спорткомплекса и пр. зданий. Цена актуальна до весны.	Томская область, Томск, Ленинский район, городской округ Томск	3 100,0	5 000 000	1 613	Георгий +7(903)955-33-74	<a href="https://kvartelia.ru/toms/prodam/zemlya-promnaznacheniya-31-sot-gorodskoy-okrug-tomsk-3234282">https://kvartelia.ru/toms/prodam/zemlya-promnaznacheniya-31-sot-gorodskoy-okrug-tomsk-3234282</a>	внутриквартально	есть техническая возможность, готов проект и решение	Аналог 1
2	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торгово-офисную застройку	Описание Есть вода, свет, канализация Параметры объекта Площадь участка: 28 сот. Удалённость от города: В черте города	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Профсоюзная ул., 2	2 800,0	3 500 000	1 250	Михаил +7(983)348-07-66	<a href="https://kvartelia.ru/toms/prodam/zemlya-promnaznacheniya-28-sot-mikrorayon-cheremoshniki-profsoyuznaya-ul-2-4254431">https://kvartelia.ru/toms/prodam/zemlya-promnaznacheniya-28-sot-mikrorayon-cheremoshniki-profsoyuznaya-ul-2-4254431</a>	внутриквартально	Есть вода, свет, канализация	Аналог 2
3	земельный участок	Октябрьский	ЗНП	под коммерческую застройку	Ровный участок, огорожен забором. Электричество.Газ.Торг.	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Владимира Высоцкого, 33	5 000,0	6 999 999	1 400	7 923 402-56-46, +7 961 892-80-04	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256976786/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256976786/</a>	внутриквартально	Электричество.Газ.Торг.	Аналог 3
4	земельный участок	Ленинский	ЗНП	под торгово-офисную застройку	Продается земельный участок в Ленинском районе г. Томска общей площадью 1, 3 га. Рядом расположены торгово-офисные здания и жилые дома. К участку подведены инженерные коммуникации(электрооснабжение, водоснабжение, водопровод и канализация). Все подробности по телефону.	Томская область, Томск, р-н Ленинский	13 000,0	10 000 000	769	7 913 851-39-63	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/167503576/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/167503576/</a>	внутриквартально	Технические характеристики Электричество Есть, на участке Газ Есть, на участке	Аналог 4
							Коэффициент вариации, % (КВ)		28,5%					

## 5.2. Элементы сравнения

В рамках данного отчета, для расчета стоимости земельного участка используются следующие элементы сравнения:

а. Передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав:

Существенное значение для ценообразования имеет юридический статус объектов оценки и аналогов. В выборку рынка включались объекты, вид реализуемого права для которых – право собственности. Передаваемое имущественное право – право собственности, характерно также и для объекта оценки. В рамках данного отчета, рыночная стоимость объекта рассчитывается без учета ограничения (обременения) законодательно зарегистрированных прав. В отношении объектов аналогов, информации об установленных в отношении них обременений правами третьих лиц не выявлено.

б. Условия финансирования состоявшейся, либо предполагаемой сделки:

Объекты, представленные в выборке для анализа рынка и предполагаемые для использования в качестве аналогов, реализованы на публичных торгах, либо это объекты, реализованные посредством публичной оферты на рынке недвижимости анализируемого сегмента. В расчетах предполагается, что условия финансирования и условия продажи (предполагаемой сделки) с объектами-аналогами, используемыми в расчетах, являются типичными для рынка.

с. Условия продажи:

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- Нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые отношения).
- Срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка.
- Нетипичный срок экспозиции на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравниваемого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. В рамках данного отчета, условия продажи являются характерными для рынка и не подразумевают под собой какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

д. Условия рынка (изменение цен за период с даты продажи/предложения, до даты оценки, скидки к ценам предложения)

е. Вид использования и (или) зонирование)<sup>16</sup>

Сегмент рынка соответствующего объекту оценки объединяет земельные участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, предназначенных для размещения промышленных объектов.

В качестве объектов-аналогов, принимаются земельные участки, относящиеся к аналогичному сегменту рынка.

ф. Местоположение

В рамках данного отчета, для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, принимаются объекты-аналоги, расположенные на территории локального месторасположения объекта оценки – г. Томск. У оценщика отсутствует информация о делении города на отдельные районы, а также об уровне средних цен на земельные участки анализируемого назначения в различных частях городских территорий. Однако есть информация по расположению участков относительно транспортной развязки.

г. Физические характеристики объекта (площадь)

h. Корректировка на наличие/отсутствие элементов инженерных сетей и коммуникаций.

## 5.3. Описание вносимых корректировок.

Корректировка на имущественные права. Оцениваемые участки принадлежат правообладателю на праве собственности. Таким образом, оценивается право собственности. Объекты, представленные в выборке, также принадлежат правообладателям на праве собственности. По данному параметру нам подходят все объекты, представленные в выборке, т.к. анализ рынка проводился по объектам, реализующимся на вторичном рынке, с учетом продажи права собственности.

Корректировка, учитывающая ограничение (обременение) прав, вносится при отягощении прав покупателя залогом, а также правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в настоящем отчете проводится без учета каких-либо обременений. Информация о наличии обременений, для объектов, представленных в анализе рынка, отсутствует. Учитывая вышеизложенный факт, объект оценки сопоставим со всеми объектами, представленными в анализе рынка.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки может иметь место при нетипичных условиях финансирования (например, в случае ее полного кредитования). Так как в данном случае для расчетов используются предложения о продажах, подразумевается, что условия приобретения недвижимости на рынке будут типичными, т.е. без использования заемных средств.

Объекты, представленные в анализе рынка земельных участков на дату оценки, предлагаются к продаже посредством публичной оферты. Таким образом, сделка между аффилированными лицами не подразумевается.

Корректировка на условия рынка учитывает изменение цен с даты продажи (предложения) объекта недвижимости до даты оценки. Здесь учитываются сезонные и циклические колебания цен, а также инфляции. Все представленные в анализе рынка земельные участки предлагаются к продаже на дату оценки.

Корректировка на торг. В условиях рынка недвижимости существует скидка на торг, так как цены предложения и реальных сделок могут различаться. Данная корректировка определяется на основании базы данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Обоснование соответствия требованиям п. 22 ФСО №7

<sup>17</sup> <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>

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 06.04.2022 г.)

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

Коэффициенты Скидки на торг – отношение цен «зафиксированных» 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 Statireit

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (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 развитию городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения	0,84	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

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

Корректировки на торг сформированы на группы по категориям и виду разрешенного использования участков с учетом влияния местоположения.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования – Для эксплуатации здания магазина. По виду разрешенного использования объекты оценки сопоставимы с 1 группой – **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

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

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

Земельный участок относится к **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской

области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, в расчетах применяется корректировка на торг в размере 0,91.

**Корректировка на категорию и вид разрешенного использования участков.** Вид разрешенного использования (далее - ВРИ) – это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, существующих и возводимых на нем капитальных объектов, т.е. тот вид деятельности, для ведения которой могут использоваться земельный участок и размещенные на нем объекты недвижимости. ВРИ является главным фактором при определении кадастровой стоимости земельного участка, от размера которой зависит, например арендная плата, земельный налог. ВРИ делятся на основные, вспомогательные и условно разрешенные. При этом вспомогательный вид можно выбрать только дополнительно к основному или условно разрешенному. Установить его вместо основного нельзя. Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки (далее –ППЗ) для конкретного муниципального образования, а также классификатором, утвержденным ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПРИКАЗ т 10 ноября 2020 года N П/0412 Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 16 сентября 2021 года)

В нашем случае корректировка не предусмотрена, т.к. объекты аналоги идентичны объекту оценки по ВРИ (под торгово-офисную застройку).

**Корректировка на местоположение** требуется когда, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. В данной поправке анализируется и учитывается влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Все представленные в анализе рынка земельные участки предлагаются под коммерческое строительство в г. Томск Ленинского и Октябрьского районов. По результатам проведенного анализа рынка, зависимость цены предложения от фактора месторасположения (по районам), не прослеживается. Корректировка в расчеты не вносится.

**Корректировка расположение относительно транспортной развязки (красной линии).** - корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу. Данная корректировка не предусмотрена, т.к. объекты аналоги идентичны объекту оценки по данному фактору и расположены внутриквартально.

**Корректировка на масштаб.** Объект оценки и часть объектов-аналогов относятся к различным сегментам рынка по площади. В данном случае корректировка в расчеты вносится на основании базы данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»<sup>18</sup>

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

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

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

<sup>18</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2757-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2022-goda>

## на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2022 года

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов **СтатРиэлт** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,689	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,622	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,571	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,548	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,689	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек <sup>19</sup>	0,622	-0,20	
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,571	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,548	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$

В нашем случае зависимость, соответствующая оцениваемому населенному пункту соответствует:

$$K s = (So/Sa)^{-0,20}$$

**Таблица 27.** Расчет корректировки на площадь (масштаб).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Томская обл., г. Томск, ул. Карла Маркса, 48, стр. 15	Томская область, Томск, Ленинский район, городской округ Томск	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемшники, Профсоюзная ул., 2	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Владимира Высоцкого, 33	Томская область, Томск, р-н Ленинский
Сегмент рынка по площади:	до 1000 кв.м.	более 3 000 кв.м.	от 1 000 кв.м до 3 000 кв.м.	более 3 000 кв.м.	более 3 000 кв.м.
Площадь земельного участка, кв.м.	454,2	3100,00	2800,00	5000,00	13000,00
Зависимость стоимости 1 кв.м. от площади	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$	-	-	-	-
Поправка на (масштаб) площадь земельного участка	-	1,47	1,44	1,62	1,96

**Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций:** Инженерные коммуникации (далее – коммуникации) оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций:

- возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка;
- наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

В данном случае, на территории оцениваемого земельного участка расположены следующие коммуникации центральные: отопление, холодная и горячая вода, канализация: электроэнергия есть возможность увеличения, а у объектов

<sup>19</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BA>

используемых в качестве аналогов, коммуникации также в наличии, либо есть тех условия. В связи с этим необходимости проведения корректировки по данному фактору не предусмотрено.

Далее представлен расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнения. В первую очередь в расчеты вносятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка.

**Таблица 28.** Расчет стоимости земельного участка общей площадью 454,2 кв.м.(кадастровый номер 70:21:0100056:127)

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Томская обл., г. Томск, ул. Карла Маркса, 48, стр. 15	Томская область, Томск, Ленинский район, городской округ Томск	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Профсоюзная ул., 2	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Владимира Высоцкого, 33	Томская область, Томск, р-н Ленинский
Зона расположения	зона общественно-деловой застройки	зона общественно-деловой застройки	зона общественно-деловой застройки	зона общественно-деловой застройки	зона общественно-деловой застройки
Дата продажи (предложения) (дата подачи/обновления объявления)	дата оценки	апр.22	май.22	июн.22	июл.22
Законодательно зарегистрированное право на земельный участок:	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования:	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (ВРИ) в соответствии с нормативными документами	Для эксплуатации здания магазина	под торгово-офисную застройку	под торгово-офисную застройку	под коммерческую застройку	под торгово-офисную застройку
Краткое описание объекта:	70:21:0100056:127	Участок под строительство коммерческой недвижимости в Южных Воротах( по проекту один из самых больших микрорайонов ТДСК, идет строительство второй очереди) Предполагалось строительство 4х этажного гаражного комплекса. Есть проект, ооо строительной фирмы, разрешение на строительство и экспертиза-весь пакет для начала строительства. Отдадим проект и ооо в придачу к участку. Подойдет под строительство любого торгово-офисного, спорткомплекса и пр. зданий. Цена актуальна до весны.	Описание Есть вода, свет, канализация Параметры объекта Площадь участка: 28 сот. Удалённость от города: В черте города	Ровный участок, огорожен забором. Электричество.Газ.Торг.	Продается земельный участок в Ленинском районе г. Томска общей площадью 1, 3 га. Рядом расположены торгово-офисные здания и жилые дома. К участку подведены инженерные коммуникации(электроснабжение, водоснабжение, водопровод и канализация). Все подробности по телефону.
Инженерные коммуникации	все коммуникации	есть техническая возможность, готов проект и разрешение	Есть вода, свет, канализация	Электричество.Газ.Торг.	Технические характеристики ЭлектричествоЕсть, на участке ГазЕсть, на участке
Оцениваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Источник информации:	=	<a href="https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniya-31-sot-gorodskoy-okrug-tomsk-3234282">https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniya-31-sot-gorodskoy-okrug-tomsk-3234282</a>	<a href="https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniya-28-sot-mikrorayon-cheremoshniki-profsoyuznaya-ul-2-4254431">https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniya-28-sot-mikrorayon-cheremoshniki-profsoyuznaya-ul-2-4254431</a>	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256976786/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256976786/</a>	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/167503576/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/167503576/</a>
Контакты	=	<a href="tel:+79039553374">Георгий +7(903)955-33-74</a>	<a href="tel:+79833480766">Михаил +7(983)348-07-66</a>	<a href="tel:+79234025646">7 923 402-56-46. +7 961 892-80-04</a>	<a href="tel:+79138513963">7 913 851-39-63</a>
Сегмент рынка по площади:	до 1000 кв.м.	более 3 000 кв.м.	от 1 000 кв.м до 3 000 кв.м.	более 3 000 кв.м.	более 3 000 кв.м.
Площадь земельного участка, кв.м.	454,2	3 100,0	2 800,0	5 000,0	13 000,0
цена земельного участка, руб.		5 000 000	3 500 000	6 999 999	10 000 000
УЦПЗ, руб./кв.м.		1 612,9	1 250,0	1 400,0	769,2
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на имущественные права:		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		1612,90	1250,00	1400,00	769,23
<b>Условия финансирования:</b>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования:		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		1612,90	1250,00	1400,00	769,23
<b>Условия продажи:</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи:		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		1612,90	1250,00	1400,00	769,23
<b>Дата продажи (предложения) (дата подачи/обновления объявления)</b>	дата оценки	апр.22	апр.22	апр.22	апр.22
<b>Корректировка на изменение уровня цен с даты предложения до даты оценки</b>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>	-	1612,90	1250,00	1400,00	769,23
Скидка к ценам предложения	-	0,91	0,91	0,91	0,91
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>	-	1467,7	1137,5	1274,0	700,0
<b>Вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ)</b>	Для эксплуатации здания магазина	под торгово-офисную застройку	под торгово-офисную застройку	под коммерческую застройку	под торгово-офисную застройку
Поправка на разрешенное использование		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		1467,7	1137,5	1274,0	700,0
<b>Месторасположение относительно района города</b>	<b>Ленинский</b>	<b>Ленинский</b>	<b>Ленинский</b>	<b>Октябрьский</b>	<b>Ленинский</b>
Поправка на местоположение в зависимости от района города	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>	-	1467,74	1137,50	1274,00	700,00
<b>Расположение относительно красной линии</b>	<b>внутриквартально</b>	<b>внутриквартально</b>	<b>внутриквартально</b>	<b>внутриквартально</b>	<b>внутриквартально</b>
Поправка на зону месторасположения относительно транспортной развязки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>	-	1467,74	1137,50	1274,00	700,00
Сегмент рынка по площади:	до 1000 кв.м.	более 3 000 кв.м.	от 1 000 кв.м до 3 000 кв.м.	более 3 000 кв.м.	более 3 000 кв.м.
<b>Площадь земельного участка, кв.м.</b>	<b>454,2</b>	<b>3100,00</b>	<b>2800,00</b>	<b>5000,00</b>	<b>13000,00</b>
Зависимость стоимости 1 кв.м. от площади	$K_s = (S_o/S_a) \wedge - 0,20$	-	-	-	-
Поправка на (масштаб) площадь земельного участка	-	1,47	1,44	1,62	1,96
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		2155,1	1636,6	2058,3	1369,1
<b>Инженерные коммуникации</b>	все коммуникации	есть техническая возможность, готов проект и разрешение	Есть вода, свет, канализация	Электричество.Газ.Торг.	Технические характеристики Электричество Есть, на участке Газ Есть, на участке
Поправка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		2155,1	1636,6	2058,3	1369,1

**Согласование скорректированных цен объектов – аналогов.**

Заключительным этапом сравнительного подхода является согласование скорректированных величин. После корректировок цен аналогов и приведения их к цене объекта оценки получены отличающихся друг от друга промежуточные результаты расчетов. Для проверки надежности и вывода усредненного результата определяется коэффициент вариации полученных величин.

**Коэффициент вариации случайной величины** – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

В статистике принято, что, если значение коэффициента вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10% до 20% - средней, больше 20% и меньше или равно 33% - значительной. Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$V = \frac{\sigma}{\mu}$$

**Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение** – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания (функция Excel – СТАНДОТКЛОН()).

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где:  $\sigma$  – стандартное отклонение;

$x_i$  –  $i$ -й элемент выборки;

$\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки;

$n$  – объем выборки.

**Математическое ожидание** – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности (функция Excel – СРЗНАЧ()). Математическое ожидание равно среднему арифметическому всех принимаемых значений, то есть:

$$\mu = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

где:  $x_i$  –  $i$ -й элемент выборки;

$n$  – объем выборки.

**Таблица 29.** Результаты анализа скорректированных величин объектов-аналогов

Аналог	Ставка аренды, руб./кв.м.	Математическое ожидание	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации	Нормативное значение коэффициента вариации
Аналог №1	2 155,1	1 805	367	20,4%	33%
Аналог №2	1 636,6				
Аналог №3	2 058,3				
Аналог №4	1 369,1				

Вариация скорректированных цен составляет 20,4% (больше 20% и меньше или равно 33% - значительная), т.е. степень рассеивания данных от среднего значения считается значительной. В данной ситуации, стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода можно рассчитать как средневзвешенное значение скорректированных величин.

Для этого требуется вначале определить обоснованные веса каждого аналога. В теории оценки существует несколько методов определения весов, одним из которых является Метод валовой коррекции.

В рамках данного метода вес каждого аналога определяется на основе величины совокупной поправки, внесенной в цену данного аналога в процессе применения метода прямого сравнения.

Совокупная поправка  $\Pi_i$  определяется в процентах по формуле:

$$\Pi_i = \frac{|C_{i0} - C_{ik}|}{C_{i0}}$$

где:  $C_{i0}$ ,  $C_{ik}$  – начальная и конечная (после внесения всех поправок) цена  $i$ -того аналога;

На основе полученных совокупных поправок рассчитываются баллы достоверности каждого аналога по формуле:

$$R_i = \frac{\text{MAX}(\Pi_i)}{\Pi_i}$$

где  $\text{MAX}(\Pi_i)$  – максимальное из всех полученных значение совокупной поправки.

Экономический смысл  $R_i$  состоит в том, что если, например, совокупная поправка  $i$ -того аналога  $\Pi_i$  в два раза меньше, чем максимальная в выборке совокупная поправка некоего  $k$ -того аналога  $\Pi_k$ , тогда  $i$ -тый аналог считается в  $\Pi_k/\Pi_i = 2$  раза

более достоверным, чем Пк. Таким образом, достоверность аналога с самой высокой совокупной поправкой считается минимальной.

В конечном итоге вес каждого аналога в результате применения прямого сравнения определяется по формуле:

$$\omega_i = \frac{R_i}{\sum R_i}$$

Формула для расчета средневзвешенной стоимости объекта оценки:

$$C_{\text{согл.}} = \omega_1 \times C_1 + \omega_2 \times C_2 + \dots + \omega_n \times C_n$$

где  $C_{\text{согл.}}$  – согласованная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом.

$C_1, C_2, \dots, C_n$  – скорректированная стоимость аналогов,

$\omega_1, \omega_2, \dots, \omega_n$  – весовой коэффициент аналога,

$n$  – количество аналогов.

**Таблица 30.** Определение средневзвешенной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Томская обл., г. Томск, ул. Карла Маркса, 48, стр. 15	Томская область, Томск, Ленинский район, городской округ Томск	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Профсоюзная ул., 2	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Владимира Высоцкого, 33	Томская область, Томск, р-н Ленинский
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>2155,1</b>	<b>1636,6</b>	<b>2058,3</b>	<b>1369,1</b>
Изменение стоимости по модулю ( $\frac{Ц_{i0}-Ц_{iк}}{Ц_{i0}}$ ), %		33,62%	30,93%	47,02%	77,98%
Балл достоверности аналога (Ri)		2,320	2,522	1,658	1,000
Сумма баллов ( $\sum Ri$ )		7,500			
Весовой коэффициент ( $\omega_i$ )		30,9%	33,6%	22,1%	13,3%
<b>Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб./кв.м.</b>	<b>1 855</b>	667	550	455	183
Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (с учетом округления), руб.	842 541				
Стоимость объекта оценки, руб. с учетом округления	840 000				

**Выводы:** Стоимость земельного участка общей площадью 454,2 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0100056:127), находящегося по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. Карла Маркса, 48, стр. 15, рассчитанная методом прямого сравнения, сложилась в сумме: 840 000 (восемьсот сорок тысяч) рублей.

## 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

В рамках сравнительного подхода стоимость ЕОН рассчитывается методом сравнения продаж с использованием элементов регрессионного анализа.

Методы регрессионного (корреляционного) анализа удобно применять тогда, когда нужно оценить множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого сегмента объектов одного типа и функционального назначения. Допускается, что у объектов существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для расчета стоимости всех объектов, входящих во множество объектов одного вида.

Сначала комплектуется выборка объектов, для которых известны основные параметры и цены. Затем с помощью методов теории корреляционно-регрессионного анализа разрабатывают корреляционную модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

Большое значение имеет выбор состава параметров. Из множества параметров, которыми характеризуются объекты, отбирают те, которые дают представление о полезности оцениваемого объекта для покупателя. При этом руководствуются принципом полезности. С изменением данных параметров изменяется степень полезности объекта, а, следовательно, и его стоимость.

В результате корреляционного анализа разрабатывают либо парную (однофакторную) модель, когда берется один ведущий параметр-аргумент, либо многофакторную модель, когда имеется несколько параметров-аргументов. Результатом проведенного анализа является линейная или степенная функция от значения выбранных параметров, т.е.  $Y = f(X)$ .

Расчеты по корреляционным моделям дают достаточно приемлемые результаты, однако при этом требуется большой статистический материал. Количество объектов для построения модели должно превышать количество параметров-аргументов примерно в 6 раз. Обычно в статистическую выборку включают подобные объекты, относящиеся к одному сегменту рынка и образующие параметрические ряды.

В соответствии с требованиями п. 22 (е) ФСО-3, для сравнения объекта 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) зонирования;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При подготовке отчета нами проведен мониторинг предложений о продаже единых объектов недвижимости (ЕОН) торгово-офисного назначения в г. Томск Ленинского района. Полный перечень объектов, предлагающихся к продаже путем публичной оферты представлен в разделе отчета в таблице

При анализе рынка на дату оценки выявлено 14 предложений о продаже единых объектов недвижимости торгово-офисного назначения.

Таблица 31. Описание объектов – аналогов ЕОН

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, S <sub>з</sub> , м <sup>2</sup>	Площадь строения, S <sub>зд.</sub> , кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строения, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности K <sub>застр.</sub> = S <sub>зд.</sub> / S <sub>з</sub> .	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения
1	Собственник. Продается отдельно стоящее трехэтажное здание общей площадью 900 м <sup>2</sup> (1 этаж: 304 м <sup>2</sup> , 2 этаж: 296 м <sup>2</sup> , 3 этаж: 300 м <sup>2</sup> ) на участке площадью 894 м <sup>2</sup> в собственности. Большая собственная парковка + зимний склад. Кирпичное здание в отличном состоянии. Высота потолков: первого этажа - 3,1 м., второй и третий этажи - 2,75 м. Центральная вода и канализация. Отопление: минимальные расходы, местное пеллетное. Автоматический котел, вынесен в отдельно пристроенную котельную. Объект расположен на удобной транспортной развязке с хорошими подъездными путями для любого транспорта. Рассмотрим любые варианты расчета. Обмен на Дорожно - строительная техника.	Ленинский	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Пойменный переулок, 4А	894,0	900,0	25 000 000	27 964	27 778	1,007	0,807	Goryachcom +7(999)666-30-90	<a href="https://kvartelja.ru/tomsk/podam/ofis-900-m-mikrorayon-cheremoshniki-povmennyy-pereulok-4a-3405548">https://kvartelja.ru/tomsk/podam/ofis-900-m-mikrorayon-cheremoshniki-povmennyy-pereulok-4a-3405548</a>	торгово-офисные	Центральная вода и канализация. Отопление: минимальные расходы, местное пеллетное. Автоматический котел, вынесен в отдельно пристроенную котельную.	хорошее	Большая собственная парковка + зимний склад.
2	В продаже нежилое 3-х этажное здание с цоколем. На первом этаже гаражный бокс на две-три машины с авто-воротами. На втором этаже офисные помещения для персонала. На третьем этаже большой кабинет с дизайнерским ремонтом для руководства. На каждом этаже есть туалетные комнаты. В цокольном помещении располагается локальная система отопления. Мебель и техника остаётся. Продавец - юридическое лицо на общей системе налогообложения с НДС. Показ только по предварительной договорённости. Кадастровый номер нежилого здания: 70: 21: 0100052: 2425. Кадастровый номер земли: 70: 21: 0100052: 168. Точный адрес: город Томск, улица Говорова, 11/9, стр. 1.	Ленинский	Томская область, г. Томск, ул. Говорова, 11/9	546,0	235,6	6 600 000	12 088	28 014	0,432	0,349	Валентина АН Квартирный вопрос +7(961)891-01-81	<a href="https://kvartelja.ru/tomsk/podam/ofis-235-6-m-ul-govorova-11-3-7389680">https://kvartelja.ru/tomsk/podam/ofis-235-6-m-ul-govorova-11-3-7389680</a>	торгово-офисные	все коммуникации	хорошее	На первом этаже гаражный бокс на две-три машины с авто-воротами.

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, S <sub>з</sub> , м <sup>2</sup>	Площадь строений, S <sub>зд.</sub> , кв. м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв. м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв. м.	Коэффициент застроенности Кзастр.= S <sub>зд.</sub> / S <sub>з</sub> .	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения
3	<p>Продам нежилое 2-х этажное здание, общей площадью 518,1 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 70:21:0100035:1132 площадью 1343 кв.м, на землях населенного пункта с видом разрешенного использования по документу: многофункциональные деловые и обслуживающие здания; магазины; предприятия общественного питания</p> <p>Месторасположение здания и земельного участка по градостроительному зонированию относится к территориальной зоне О-5 «Общественно деловая зона», что позволяет с легкостью поменять вид разрешенного использования, например для:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ветлечебницы без содержания животных</li> <li>• Учреждения жилищно-коммунального хозяйства</li> <li>• Предприятия общественного питания</li> <li>• Торгово-выставочные комплексы</li> <li>• Рынки</li> <li>• Многофункциональные деловые и обслуживающие здания</li> <li>• Магазины</li> <li>• Крупные торговые комплексы</li> <li>• Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли</li> <li>• Атракционы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр)</li> <li>• Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий</li> <li>• Кредитно-финансовые учреждения</li> <li>• Организации, учреждения, управления</li> </ul> <p>В настоящее время здание</p>	Ленинский	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Нижне-Луговая улица, 12	1 343,0	518,1	20 724 000	15 431	40 000	0,386	0,446	Ирина +7(903)95 5-51-57	<a href="https://kvartelja.ru/tomsk/podam/torgovaya-ploshchad-518-1-m-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-3056520">https://kvartelja.ru/tomsk/podam/torgovaya-ploshchad-518-1-m-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-3056520</a>	торгово-офисные	все коммуникации	хорошее	Территориально здание расположено в 200 метров от берега р. Томь и 800 метров от центрального проспекта города, пр. Ленина.

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, S <sub>з</sub> , м <sup>2</sup>	Площадь строений, S <sub>зд.</sub> , кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности К <sub>застр.</sub> = S <sub>зд.</sub> / S <sub>з</sub> .	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения	
	сдается в аренду под столовую и магазин, на втором этаже офисные помещения. Коммуникации: трансформаторная подстанция, газовая котельная, центральное водоснабжение и канализация. Территориально здание расположено в 200 метров от берега р. Томь и 800 метров от центрального проспекта города, пр. Ленина. Собственник юридическое лицо. Обременения и ограничения –отсутствуют! Параметры объекта Площадь: 518.1 м <sup>2</sup>																
4	Здание свободного назначения Собственность Земля - собственность 250 кВт Собственник Параметры объекта Площадь: 1934 м <sup>2</sup>	Ленинский	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Большая Подгорная ул., 222	1 038,0	1 934,4	68 000 000	65 511	35 153	1,864	1,891	Алексей +7(913)84 7-00-22	<a href="https://kvartelja.ru/tomsk/podam/torgovaya-ploschad-1934-m-mikrorayon-cheremoshniki-bolshaya-podgornaya-ul-222-4992121">https://kvartelja.ru/tomsk/podam/torgovaya-ploschad-1934-m-mikrorayon-cheremoshniki-bolshaya-podgornaya-ul-222-4992121</a>	торгово-офисные	все коммуникации	хорошее	Земля - собственность 250 кВт Собственник	
5	Нежилое трехэтажное здание в кирпичном исполнении, с подвальным помещением, общей площадью 1269,6 кв. м, в том числе площадь цокольного этажа – 254,9 кв. м, первого этажа – 270,7 кв. м, второго этажа – 290,1 кв. м, мансарды (третьего этажа) – 347,0 кв. м. Здание расположено на земельном участке площадью 564 кв. м. Возможен торг, аренда с последующим выкупом, рассрочка.	Ленинский	Томская область, Томск, Ленинский район, пр-т Мира, 48/4	564,0	1 269,6	24 000 000	42 553	18 904	2,251	1,229	ТПСБ +7(913)88 8-32-00	<a href="https://kvartelja.ru/tomsk/podam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-1269-6-m-pr-t-mira-48-4-6594481">https://kvartelja.ru/tomsk/podam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-1269-6-m-pr-t-mira-48-4-6594481</a>	торгово-офисные	все коммуникации	хорошее	Здание расположено на земельном участке площадью 564 кв. м. Возможен торг, аренда с последующим выкупом, рассрочка.	
6	Продается здание по ул.Войкова 13/1. Исползовалось, как торговое помещение.Площадью 633.9.Здание находится на территории центрального рынка.Непосредственная близость главных магистралей	Ленинский	Томская область, Томск, Ленинский район, ул. Войкова, 13к1	1 200,0	633,9	24 999 900	20 833	39 438	0,528	0,602	Виктор +7(913)82 9-80-09	<a href="https://kvartelja.ru/tomsk/podam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-633-9-m-ul-vojkova-13k1">https://kvartelja.ru/tomsk/podam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-633-9-m-ul-vojkova-13k1</a>	торгово-офисные	все коммуникации	хорошее	Здание находится на территории и центрального рынка.Не посредством	

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, S <sub>з</sub> , м <sup>2</sup>	Площадь строений, S <sub>зд.</sub> , кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности K <sub>застр.</sub> = S <sub>зд.</sub> / S <sub>з</sub> .	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения
	города. Подойдет для организации общежития, гостиницы, торгового центра, большая проходимость, наличие удобной парковки в непосредственной близости у здания. Хорошая проходимость. Цена 25 000 000.											<a href="#">5563610</a>				енная близость главных магистралей города. Подойдет для организации общежития, гостиницы, торгового центра, большая проходимость, наличие удобной парковки в непосредственной близости у здания. Хорошая проходимость.
7	Продам нежилое 3-х этажное административное здание, общей площадью 759,1 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 70:21:0100035:1187 площадью 1055 кв.м, на землях населенного пункта с видом разрешенного использования для эксплуатации производственных зданий и сооружений. Месторасположение здания и земельного участка по градостроительному зонированию относится к территориальной зоне О-5 «Общественно деловая зона», что позволяет с легкостью поменять вид разрешенного использования, например для: • Ветлечебницы без содержа-	Ленинский	Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Нижне-Луговая улица, 12	1 055,0	759,1	15 182 000	14 391	20 000	0,720	0,415	Ирина +7(903)95 5-51-57	<a href="https://kvartela.ru/tomsk/podam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-759-1-m-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-2670767">https://kvartela.ru/tomsk/podam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-759-1-m-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-2670767</a>	торгово-офисные	Коммуникации: трансформаторная подстанция, газовая котельная, центральное водоснабжение и канализация.	хорошее	Территориально здание расположено в 200 метров от берега р. Томь и 800 метров от центрального проспекта города, пр. Ленина. Собственник юридическое лицо. Обремене-

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, S <sub>з</sub> , м2	Площадь строений, S <sub>зд.</sub> , кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности K <sub>застр.</sub> = S <sub>зд.</sub> / S <sub>з</sub> .	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения	
	<p>ния животных</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Учреждения жилищно-коммунального хозяйства</li> <li>• Предприятия общественного питания</li> <li>• Торгово-выставочные комплексы</li> <li>• Рынки</li> <li>• Многофункциональные деловые и обслуживающие здания</li> <li>• Магазины</li> <li>• Крупные торговые комплексы</li> <li>• Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли</li> <li>• Атракционы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр)</li> <li>• Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий</li> <li>• Кредитно-финансовые учреждения</li> <li>• Организации, учреждения, управления</li> </ul> <p>В настоящее время здание сдается в аренду.</p> <p>Коммуникации: трансформаторная подстанция, газовая котельная, центральное водоснабжение и канализация.</p> <p>Территориально здание расположено в 200 метров от берега р. Томь и 800 метров от центрального проспекта города, пр. Ленина. Собственник юридическое лицо. Обременения и ограничения –отсутствуют!</p>																нения и ограничения – отсутствуют!
8	<p>Продаётся 4-х этажное коммерческое здание торгового центра с собственным земельным участком в районе с высокой плотностью населения рядом с остановками общественного транспорта.</p> <p>831 кв. Электроэнергия 35 кВт. Можно увеличить.</p>	Ленинский	Томская область, Томск, р-н Ленинский, мкр. Каштак-4, ул. Ференца Мюнниха, 5Б	418,0	831,8	40 000 000	95 694	48 088	1,990	2,763	7 909 540-14-21	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/221308398/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/221308398/</a>	торгово-офисные	Электроэнергия 35 кВт. Можно увеличить. Здание и земельный участок в собственности, все документы готовы.		хорошее	Значительная высота потолков. Здание находится в непосредственной близости от оста-

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, Sзз, м2	Площадь строений, Sзд., кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности Kзастр.= Sзд. / Sзз.	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения
	<p>Здание и земельный участок в собственности, все документы готовы.</p> <p>Ремонт в очень хорошем состоянии.</p> <p>Значительная высота потолков.</p> <p>Здание находится в непосредственной близости от остановок общественного транспорта рядом с пешеходным переходом.</p> <p>Высокий пешеходный и автомобильный трафик.</p> <p>Технические параметры позволяют разместить бизнес практически любой специализации.</p> <p>Рассмотрите данное здание для своего бизнеса или как выгодную инвестицию. Звоните!</p> <p>Номер объекта: #1/626329/301</p>													Ремонт в очень хорошем состоянии.		новок общественного транспорта рядом с пешеходным переходом. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Технические параметры позволяют разместить бизнес практически любой специализации.
9	Здание с земельным участком. 3 этажа, свободная планировка, парковка на 8-10 машин.	Ленинский	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Черемошники микрорайон, ул. Пролетарская, 33	579,0	729,0	27 000 000	46 632	37 037	1,259	1,346	7 983 232-07-24, +7 382 257-27-28	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/200115776/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/200115776/</a>	торгово-офисные	О здании Год постройки 1980 Высота потолков 3 м Возможное назначение Административное здание Состояние Типовой ремонт Мебель Нет Общая площадь 682 м² Линия домов Вторая Статус участка	хорошее	арковка Наземная Количество парковочных мест 10

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, Sзз, м2	Площадь строений, Sзд., кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности Кзастр.= Sзд. / Sзз.	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения
														В собственности Вход Отдельный с улицы Парковка Наземная Количество парковочных мест 10 Центральное отопление Сигнализация		
10	<p>Здание с хорошим ремонтом. Земля в собственности. S земельного участка 1000 м.кв. Отопление, водоснабжение, канализация центральные. Свой тепловой узел, расположен в гараже. Гараж в цокольном этаже S 195 м.кв.</p> <p>Возможна аренда на длительный срок. Стоимость 360 руб. за 1 м.кв., в т/ч НДС, в т/ч коммунальные расходы.</p> <p>Не агентство. Без комиссии для покупателя.</p>	Ленинский	Томская область, Томск, р-н Ленинский, мкр. Крутоовражный, 43В	1 000,0	1 681,4	62 214 000	62 214	37 001	1,681	1,796	7 913 811-11-13	<a href="https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/249455435/">https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/249455435/</a>	торгово-офисные	Приточная вентиляция Местное кондиционирование Центральное отопление Гидрантная система пожаротушения Отопление, водоснабжение, канализация центральные.	хорошее	Возможна аренда на длительный срок. Стоимость 360 руб. за 1 м.кв., в т/ч НДС, в т/ч коммунальные расходы.
11	<p>Описание Арендатор не оплачивает комиссию! Продаётся отдельно стоящее одноэтажное здание (пристройка к зданию), находящееся со стороны центрального рынка (смотрите первые три фото). Общая площадь - 218 м2. В данном помещении использовалось под торговлю мехами (Снежная королева). Адрес: улица Карла Маркса, 48/14. Цена 8 миллионов рублей. Без торга. Звоните и мы проконсультируем Вас по этому и остальным</p>	Ленинский	Томская область, Томск, ул. Карла Маркса, 48 р-н Ленинский	365,0	218,0	7 999 900	21 918	36 697	0,597	0,633	<p>Продажа/Аренда /Выкуп ИНВЕСТ-НЕДВИЖИМОСТЬ Компания 8-913-870-62-46</p>	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovy_tsentrum_torgovoe_pomeschenie_218_m_1895814336">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovy_tsentrum_torgovoe_pomeschenie_218_m_1895814336</a>	торгово-офисные	Отделка: чистовая Отопление: центральное Тип сделки: продажа	хорошее	В данном помещении использовалось под торговлю мехами (Снежная королева).

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, Сзу, м2	Площадь строений, Сзд., кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности Кзастр.= Сзд. / Сзу.	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения
	нашим вариантам, а также покажем в удобное для Вас время! - можем сдать/продать/выкупить ваше помещение, здание, ЗУ или бизнес -															
12	Продажа напрямую от СОБСТВЕННИКА. Продается имущественный комплекс (база + земельный участок 26 соток). 1 этаж - производственные помещения, 2 этаж: 3 офисных кабинета, туалетные комнаты на каждом этаже. Все в отличном состоянии. В настоящее время на земельном участке размещен склад открытого хранения. Оборудованные подъездные пути, шлагбаум, охрана 24 часа в сутки, противопожарная сигнализация и много-много всего. Отопление газовое, мощность увеличена, котлы заменены на новые большей мощностью. Все подробности при просмотре! Больше фотографий отправлю в личку.	Ленинский	Томская область, Томск, Водяная ул., 90/12 р-н Ленинский	2 600,0	1 373,6	45 000 000	17 308	32 761	0,528	0,500	Ann 8-913-881-42-21	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1373.6_m_21_31146830">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1373.6_m_21_31146830</a>	торгово-офисные	Отопление газовое, мощность увеличена, котлы заменены на новые большей мощностью. Все подробности при просмотре! Больше фотографий отправлю в личку.	хорошее	оборудованные подъездные пути, шлагбаум, охрана 24 часа в сутки, противопожарная сигнализация и много-много всего.
13	Здание бывшего овощного магазина, 1328,2кв.м. Плюс земельный участок 1075кв.м. Все коммуникации центральные, электричество 200 Квт. Огромные витрины. Оборудовано лифтами. Первый этаж (все стены внутри гипсокартон, можно все сделать под себя), плюс подвал. Возможно настроить ещё один этаж. Сейчас используется под производство. Возможен обмен на землю, недвижимость (Крым, Москва, Новосибирск, Шерегеш), стройматериалы и пр. - рассмотрим все интересные предложения. Возможна рассрочка.	Ленинский	Томская область, Томск, ул. Смирнова, 30Б р-н Ленинский	1 075,0	1 328,2	45 000 000	41 860	33 880	1,236	1,209	Мая Николаевна Компания 8913-840-33-58	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_13282_m_223_0811544">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_13282_m_223_0811544</a>	торгово-офисные	Все коммуникации центральные, электричество 200 Квт.	хорошее	Первый этаж (все стены внутри гипсокартон, можно все сделать под себя), плюс подвал. Возможно настроить ещё один этаж. Сейчас используется под производство.

№ п/п	Краткое описание	Район города	Местоположение (адрес)	Площадь земельного участка, S <sub>з</sub> , м <sup>2</sup>	Площадь строений, S <sub>зд.</sub> , кв.м	Цена объекта, руб.	УЦПЗ, из расчета на площадь земельного участка, руб./кв.м.	УЦПС, из расчета на площадь строений, руб./кв.м.	Коэффициент застроенности Кзастр.= S <sub>зд.</sub> / S <sub>з</sub> .	Коэффициент местоположения = УЦПЗ объекта / УЦПЗ по выборке	контакты	источник информации	фактическое назначение	коммуникации	состояние	дополнительные улучшения
14	<p>Продажа нежилого двухэтажного здания по адресу: пер. 1905 года, 18. Общая площадь - 1340 кв.м.</p> <p>Отличное расположение в центре города, удобная транспортная и пешая доступность. Несколько входных групп, парковка, кабинетная система, есть все необходимые коммуникации, 50 кВт. Отлично подойдет под размещение офиса, клиники, банка, IT компании. Стоимость: 75 млн. Просмотр по предварительной договоренности. Все подробности по телефону.</p>	Ленинский	Томская область, Томск, пер. 1905 года, 18 р-н Ленинский	1 376,1	1 342,1	75 000 000	54 502	55 883	0,975	1,574	УК "ИН-ВЕСТОР" - комплексное управление недвижимостью Компания 8-913-86021-84	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1340_kv_m_225001912_1">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1340_kv_m_225001912_1</a>	торгово-офисные	Несколько входных групп, парковка, кабинетная система, есть все необходимые коммуникации, 50 кВт.	хорошее	Отлично подойдет под размещение офиса, клиники, банка, IT компании.
<b>Всего по выборке</b>				<b>14 053,1</b>	<b>13 754,8</b>	<b>486 719 800</b>	<b>34 634</b>	<b>35 385</b>	<b>0,979</b>							
		<b>Минимальное значение</b>		<b>365,0</b>	<b>218,0</b>	<b>-</b>	<b>12 087,9</b>	<b>18 903,6</b>	<b>0,386</b>							
		<b>Максимальное значение</b>		<b>2 600,0</b>	<b>1 934,4</b>	<b>-</b>	<b>95 693,8</b>	<b>55 882,6</b>								

**Корректировка на имущественные права.** В выборку рынка включались объекты, в составе строений и земельных участков, реализуемых на праве собственности посредством публичной оферты.

Таким образом, передаваемое имущественное право – право собственности, характерное как для объектов оценки, так и для объектов-аналогов. По данному параметру нам подходят все объекты, представленные в выборке, т.к. анализ рынка проводился по объектам, реализующимся на вторичном рынке региона, с учетом продажи права собственности.

**Корректировка, учитывающая ограничение (обременение) прав,** вносится при отягощении прав покупателя залогом, а также правовые и градостроительных ограничения по виду использования и застройке земельного участка.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в настоящем отчете проводится без учета каких-либо обременений. Информация о наличии обременений, для объектов, представленных в анализе рынка, отсутствует. Учитывая вышеизложенный факт, объект оценки сопоставим со всеми объектами, представленными в анализе рынка.

**Корректировка на условия финансирования** предполагаемой сделки может иметь место при нетипичных условиях финансирования (например, в случае ее полного кредитования). Так как в данном случае для расчетов используются предложения о продажах, подразумевается, что условия приобретения недвижимости на рынке будут типичными, т.е. без использования заемных средств.

Объекты, представленные в анализе рынка на дату оценки, предлагаются к продаже посредством публичной оферты. Таким образом, сделка между аффилированными лицами не подразумевается.

**Корректировка на условия рынка** учитывает изменение цен с даты продажи (предложения) объекта недвижимости до даты оценки. Здесь учитываются сезонные и циклические колебания цен, а также инфляции. Все представленные в анализе рынка объекты недвижимости предлагаются к продаже на дату оценки, корректировка не требуется..

**Корректировка на торг.** В условиях рынка недвижимости существует скидка на торг, так как цены предложения и реальных сделок могут различаться. Данная корректировка определяется на основании базы данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»<sup>20</sup>

← → statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-komme

СтатРиелт  
некоммерческая организация

Пазарь объектов • Мои объявления • База недвижимости • Статистика рынка • Деловые сделки • Обременения прав • Эксплуатация и ремонт • Анализ рынка • Контакты на рынке

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

Категория: Корректировки данных стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.04.2022 г.)

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

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

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

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

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

Оцениваемый ЕОН относится к торгово-офисным зданиям. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов. Единый объект недвижимого имущества (ЕОН) относится - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

<sup>20</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2022-goda>

Таким образом, в расчетах применяется корректировка на торг:

- Торговых помещений и зданий с земельным участком -0,93
  - Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком -0,92
- Средняя величина  $(0,93+0,92) / 2 = 0,925$

Корректировка на местоположение требуется когда, 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. В связи с тем, что объекты-аналоги выбирались в непосредственной близости к объекту оценки аналогичного Ленинского района г.Томска, корректировка по данному фактору не требуется.

Учитывая вышеизложенное, расчет стоимости ЕОН основан на построении корреляционно-регрессионной зависимости стоимости от ценообразующих факторов на основе полной выборки объектов.

Для расчета используем математически обоснованный метод регрессионного анализа, позволяющий определить усредненное изменение значения стоимости в зависимости от изменений влияющих факторов.

В корреляционной модели в качестве ценообразующего фактора в расчетах учитывается зависимость стоимости от площади земельного участка ( $X_1$ ), площади строений ( $X_2$ ), коэффициента застроенности ( $X_3$ ).

В данном расчете уравнение для прямой линии имеет следующий вид:  $Y = M_1 \cdot X_1 + M_2 \cdot X_2 + M_3 \cdot X_3 + B$ , где значения  $Y$  – это известные значения цен, значения  $X$  – это параметры ЕОН.

**Таблица 32.** Исходная таблица для расчета построения уравнения

№ п/п	Площадь земельного участка, $S_{з\text{у}}$ , м2	Площадь строений, $S_{зд.}$ , кв.м	Коэффициент застроенности $K_{з\text{астр.}} = S_{зд.} / S_{з\text{у}}$	Цена предложения, руб.
	$X_1$	$X_2$	$X_3$	$Y$
1	894,0	900,0	1,007	25 000 000
2	546,0	235,6	0,432	6 600 000
3	1 343,0	518,1	0,386	20 724 000
4	1 038,0	1 934,4	1,864	68 000 000
5	564,0	1 269,6	2,251	24 000 000
6	1 200,0	633,9	0,528	24 999 900
7	1 055,0	759,1	0,720	15 182 000
8	418,0	831,8	1,990	40 000 000
9	579,0	729,0	1,259	27 000 000
10	1 000,0	1 681,4	1,681	62 214 000
11	365,0	218,0	0,597	7 999 900
12	2 600,0	1 373,6	0,528	45 000 000
13	1 075,0	1 328,2	1,236	45 000 000
14	1 376,1	1 342,1	0,975	75 000 000

Построение модели проводится в программе Excel с помощью функции ЛИНЕЙН. Функция ЛИНЕЙН рассчитывает статистику для ряда с применением метода наименьших квадратов, чтобы вычислить прямую линию, которая наилучшим образом аппроксимирует имеющиеся данные и затем возвращает массив, который описывает полученную прямую.

Функция ЛИНЕЙН, введенная как функция массива, возвращает следующую статистику, итоговые результаты представлены в таблице:

**Таблица 33.** построение уравнения множественной регрессии  $y = M_1 \cdot X_1 + M_2 \cdot X_2 + M_3 \cdot X_3 + B$

показатели	построение уравнения множественной регрессии $y = M_1 \cdot X_1 + M_2 \cdot X_2 + M_3 \cdot X_3 + B$			
	$M_3$	$M_2$	$M_1$	$B$
стандартные ошибки для коэффициентов	-9234492,697	45454,31682	-5307,79365	5628461,194
стандартное значение ошибки для постоянной $b$	12303490,20	14921,05	11691,78	13153785,08
$R^2$ -коэффициент детерминированности. Стандартная ошибка для оценки $Y$	0,7680	11964140,97	#Н/Д	#Н/Д
F - статистика, степени свободы	11,03704787	10	#Н/Д	#Н/Д
Регрессионная и остаточная сумма квадратов	4,73955E+15	1,43141E+15	#Н/Д	#Н/Д

Качественная оценка степени связи случайных переменных может быть выявлена на основе шкалы Чеддока для коэффициента детерминации ( $R^2$ ).

**Таблица 34.** Шкала Чеддока для коэффициента детерминации ( $R^2$ )

Значение коэффициента детерминации	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,99
Характеристика силы связи	слабая	умеренная	заметная	высокая	весьма высока

Коэффициент детерминации  $R^2=0,7680$ , что говорит о высокой связи между фактическими значениями  $Y$  и значением  $X$ , получаемым из уравнения прямой. Первая строка результатов функции ЛИНЕЙН содержит регрессионные коэффициенты  $M$  и  $B$  уравнения прямой.

Таблица 35. Таблица основных количественных и правоустанавливающих данных по ЕОН объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес регистрации	Общая площадь, кв.м.	Инв. №	Балансовая стоимость, руб.	Группа ОС	Субъект права	Вид права	Ограничения по данным Росреестра <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>	Правоподтверждающий документ	Запись регистрации	Кадастровый номер ОКС	Кадастровый номер земельного участка, на котором находится ОКС	Технический паспорт
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0	Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14	214,2	отсутствует	отсутствует	Здание	Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы (паспорт серия 692 №408541, выдан 27.03.2002г. Ленинским РОВД г.Томска, проживающий по адресу: Томская область, г.Томск, ул.5й Армии, 26 (общ.))	собственность	Ипотека № 70-70-01/163/2012-203 от 23.05.2012 Ипотека № 70-70-01/034/2013-860 от 27.02.2013 Ипотека № 70:21:0100056:412-70/052/2018-3 от 14.08.2018 № 70-70-01/139/2014-565	ФФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области от 05.04.2022 г, №КУВИ-001/2022-49379249	Собственность № 70-70-01/053/2011-242 от 01.03.2011	70:21:0100056:412	70:21:010056:127	технический паспорт №069:4012007-14444601 Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" от 07 сентября 20074 года
№ п/п	Наименование объекта	Адрес регистрации	Общая площадь, кв.м.	Инв. №	Балансовая стоимость, руб.	Группа ОС	Субъект права	Вид права	Ограничения по данным Росреестра <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>	Правоподтверждающий документ	Запись регистрации	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование в соответствии с информацией, указанной документах
2	Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м.	Томская обл., г. Томск, ул. Карла Маркса, 48, стр. 14	454,2	отсутствует	отсутствует	земельный участок	Шукюров Рашид Гусейнгулу оглы (паспорт серия 692 №408541, выдан 27.03.2002г. Ленинским РОВД г.Томска, проживающий по адресу: Томская область, г.Томск, ул.5й Армии, 26 (общ.))	собственность	Ипотека № 70-70-01/163/2012-203 от 23.05.2012 Ипотека № 70-70-01/034/2013-860 от 27.02.2013 Ипотека № 70:21:0100056:127-70/052/2018-3 от 14.08.2018	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 06 августа 2018 года №КУВИ-001/2018-5341396	Собственность № 70-70-01/053/2011-243 от 01.03.2011	70:21:0100056:127	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина)

Площадь земельного участка, S <sub>зз</sub> , м <sup>2</sup>	Площадь строений, S <sub>зд.</sub> , кв.м	Коэффициент застроенности K <sub>застр.</sub> = S <sub>зд.</sub> / S <sub>зз</sub> .
454,2	214,2	0,471598415

**Таблица 36.** Подставив полученные данные в формулу  $y = M1 \cdot X1 + M2 \cdot X2 + M3 \cdot X3 + B$ , проведем расчет стоимости ЕОН.

показатели	Площадь земельного участка, Sзу, м2	Площадь строе- ний, Sзд., кв.м	Коэффициент застро- енности Kзастр.= Sзд. / Sзу.	Цена предложе- ния, руб.
	X1	X2	X3	У
характеристики	454,2	214,2	0,472	
M1, M2, M3	-5307,79365	45 454	-9234492,697	
расчет	-2410799,876	9736314,663	-4354972,117	2970542,67
B				5628461,194
<b>ИТОГО СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, РУБ.</b>				<b>8 599 003,9</b>
<b>СКИДКА НА ТОРГ</b>				<b>0,925</b>
<b>ИТОГО СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, РУБ.</b>				<b>7 954 080</b>

**Вывод:** Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) в составе Нежилое здание, на- значение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 и Зе- мельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14 рассчитанная сравнительным подходом, составляет(округленно) 7 954 080 рублей с учетом НДС.

## 7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

### 7.1. Общие положения

Для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода выбран **метод прямой капитализации дохода**. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со ста- бильными суммами расходов и доходов. Для упрощения расчетов принято постоянство потока наличности в ближай- ший за датой оценки период, опущено влияние изменения цен, инфляции национальной валюты и т.п.

#### Основные этапы процедуры оценки данного метода:

- ✓ Определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- ✓ Расчет ставки капитализации;
- ✓ Определение стоимости объектов недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) на коэффициент капитализации по формуле:

$$C = \frac{NOY}{Rk}$$

где, С – стоимость объекта недвижимости, руб.;

NOY – величина чистого операционного дохода, руб.;

Rk – коэффициент капитализации.

### 7.2. Определение чистого операционного дохода

Доходы и расходы владельца складываются из доходов и расходов, связанных с его эксплуатацией.

#### Доходная часть потока

Потенциальный валовой доход (ПВД) - это общий доход от использования недвижимости при условии 100% за- грузки с учетом инфляционных ожиданий, для его расчета величина рассчитанного валового дохода складывается с другими доходами, проистекающими от владения недвижимостью.

Ставка берется с учетом индивидуальных характеристик оцениваемой недвижимости (площадь, расположение, район, транспортная доступностью и т.п.).

Арендная плата является наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости.

Цена любого объекта определяется влиянием целого набора внешних факторов. Различные причины определя- ют то, что один объект дороже другого и наоборот.

Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше чем, сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается, на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимо- сти которые были недавно сданы в аренду (либо анализируются предложения в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. При этом используются соответствующие единицы сравнения.

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

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

где,

$C_o$ — рыночная ставка аренды объекта оценки,

$k$  — количество аналогов,

$C_{oi}$  — оценка рыночной ставки аренды объекта оценки с использованием информации по ставке  $i$ -го аналога,

$W$ —вклад  $i$ -го аналога в величину ставки оценки.

Далее по тексту приводим обоснование выбора объектов-аналогов для расчета величины арендной ставки для объектов оценки.

Расчет общего валового дохода от недвижимости и операционных расходов производится исходя из фактических данных по объектам оценки, предоставленных собственником нежилых помещений, поскольку цель работы – определение рыночной стоимости объектов при существующем использовании.

В данном разделе определяются следующие уровни дохода:

- ПВД – потенциальный валовой доход;
- ДВД – действительный валовой доход;
- ЧОД – чистый операционный доход.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** - это общий доход от использования недвижимости при условии 100% загрузки с учетом инфляционных ожиданий, для его расчета величина рассчитанного валового дохода складывается с другими доходами, проистекающими от владения недвижимостью.

Арендная плата является наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Ставка берется с учетом индивидуальных характеристик оцениваемой недвижимости (площадь, расположение, район, транспортная доступностью, наличие автостоянки).

Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше чем, сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается, на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости которые были недавно сданы в аренду (либо анализируются предложения в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. При этом используются соответствующие единицы сравнения.

#### Элементы сравнения

По результатам анализа рынка аренды объектов торгово-офисного назначения, расположенных на близлежащей территории с объектом оценки (в Ленинском районе г.Томска) выявлено 23 объекта

Тип	Кол-во	Суммарная площадь, кв.м.	Суммарная стоимость, руб.	Удельный ценовой показатель стоимости аренды, руб. за 1 кв.м.	Минимальная стоимость аренды, руб./кв.м.	Максимальная стоимость аренды, руб./кв.м.
торгово-офисные помещения	23	1 851,1	1 197 718,0	647,0	428,0	1 046,5

Представленные в выборке объекты предлагаются в аренду, таким образом передаваемое имущественное право – право аренды. Объекты, представленные в выборке для анализа рынка и предполагаемые для использования в качестве аналогов, предлагаются в аренду посредством публичной оферты. Таким образом, условия финансирования и условия предполагаемой сделки с объектами-аналогами, используемыми в расчетах, являются типичными, т.е. без использования заемных средств или иных форм оплаты, а также при типичных условиях сделки (сделки между аффилированными лицами или иными нерыночными условиями продажи).

Предложения объектов в аренду, представленные в выборке рынка являются актуальными на дату оценки. Соответственно, корректировка на обременения и поправка, учитывающая изменение цен за период с даты предложения до даты оценки не требуется.

В условиях рынка недвижимости существует скидка на торг, так как цены предложения и реальных сделок могут различаться. По состоянию на дату оценки, у оценщиков отсутствует подтвержденная информация о величине скидки на торг для объектов анализируемого функционального назначения. Таким образом, для определения скидки на торг используем данные приведенные из базы данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»

Функциональное использование объектов оценки на дату оценки – офисного и производственно-складского назначения. Оценка рыночной стоимости будет проводиться в соответствии с текущим функциональным назначением.

Учитывая сегмент рынка, представленный в анализе рынка, вид функционального использования объектов аналогов, и объекта оценки сопоставимы, что не требует внесения корректировок в расчеты по данному фактору.

В расчетах будет учтено техническое состояние объектов оценки и его аналогов, а также тип ставки аренды, т.е. состав дополнительных платежей учтенных в составе ставки аренды.

**Обоснование выбора объектов аналогов для расчета стоимости арендной ставки для оцениваемых объектов торгово-офисного назначения.**

В соответствии с вышеуказанными ценообразующими факторами, оценщиками были отобраны объекты-аналоги для расчета стоимости арендной ставки для объекта оценки. Далее были исключены объекты с аномально высокими или низкими арендными ставками.

Таким образом, для расчета арендной ставки были отобраны 7 объектов-аналогов, сдаваемых в аренду, максимально совпадающие по наибольшему количеству ценообразующих факторов. В первую очередь это этаж расположения идентично, как у объекта-оценки 1этаж и наличие отдельного входа. Информация по данным объектам была проверена путем телефонного мониторинга (опроса) представителей собственников сдаваемых объектов. По результатам телефоны опросов установлено, что информация указанная в объявлениях актуальна и корректна, на дату оценки объекты не были сданы в аренду, цена и параметрические характеристики указаны верно.

На основании выборки из 7 объектов производился расчет стоимости аренды торгово-офисного назначения для объекта оценки.

Таблица 37. Общий перечень объектов-аналогов, для расчета стоимости величины ставки аренды торгово-офисного назначения

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты	Соответствие объекту оценки
1	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 53	Ленинский	Предложение от собственника. Сдам офисное помещение в т.ч. "Времена года"! Центр города! 100 метров от остановки Центральный рынок. Четвертый этаж торгово-офисного центра. В здании есть лифт. Санузел на этаже. Возможно провести воду в помещение. Состоит из двух кабинетов. Подходит под офис, шоу-рум, магазин, услуги в сфере красоты и т.д. В цену включены все коммунальные услуги! Без комиссии.	Апрель 2022	70,8	42 480,0	600,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	4/5	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272355740/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272355740/</a>	7 953 910-32-21	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
2	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 63	Ленинский	2-комнатное помещение свободного назначения после косметического ремонта, вход с улицы. оборудовано санузлом, ОПС, телефония и интернет. Рядом спорт-центр, остановки, парковка. На схеме отмечено синим	Апрель 2022	89,9	62 930,0	700,0	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/</a>	7 903 955-00-15	Аналог 1
3	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 48/1	Ленинский	Предложение от собственника! Без комиссии! Сдам офис в деловом центре "Олимп". Состоит из двух кабинетов: большой кабинет 25 м2 и кабинет 10 м2. Есть все условия для работы: комфортные помещения, интернет, охрана, уборка, хорошие подъездные пути, парковка. Есть необходимая мебель(если нужно). От 20-35 м2. От 8 т.р. Собственник. Без комиссии.	Апрель 2022	35,0	14 980,0	428,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	2/4	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272356063/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272356063/</a>	7 953 910-32-21	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
4	Томская область, Томск, р-н Ленинский, пер. Войкова, 4	Ленинский	Предложение от собственника! Не агентство. Сдам офисное помещение на втором этаже делового центра. Офис после ремонта, натяжной потолок, светодиод-	Апрель 2022	27,0	12 960,0	480,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	2/2	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272354849/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272354849/</a>	7 953 910-32-21	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты	Соответствие объекту оценки
			ное освещение, на полу плитка. Центр города! 3 минуты ходьбы до ост. Центральный рынок. Доступ в здание 24 часа. Без комиссии и переплат.												
5	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 48/1	Ленинский	Предложение от собственника! Без комиссии! Сдам офис в деловом центре "Олимп". Есть все условия для успешной работы: комфортные помещения, интернет, охрана, уборка, хорошие подъездные пути, парковка. Есть необходимая мебель(если нужно). От 20-35 м2. От 8 т.р. Собственник. Без комиссии.	Апрель 2022	23,0	9 982,0	434,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/4	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272358091/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272358091/</a>	7 953 910-32-21	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
6	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 126	Ленинский	СОБСТВЕННИК. Сдам новое торгово-офисное помещение в тц. "Кондор". Центре города! Ост. Центральный рынок. Первая линия пр. Ленина! Рядом со входом! Подходит под магазин, пункт выдачи товара, шоу-рум, офис, сервисный центр, салон красоты и т.д. От 18-30 м2. Возможна покраска стен в другой цвет, установка дополнительных точечных светильников. Можно сделать любые перегородки, зонировать помещение на Ваш вкус. Круглосуточный доступ в здание! Бесплатное размещение наружной рекламы на пр. Ленина! Дополнительно оплачивается свет по счетчику. Без комиссии и переплат.	Апрель 2022	18,0	13 986,0	777,0	улучшенный	центральный вход	без учета ком	+	1/6	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272403346/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272403346/</a>	7 953 910-32-21	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
7	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы	Ленинский	Собственник. Сдам помещение свободной планировки в центре города с отдельным входом с новым ремонтом. Удобно под офис,	Апрель 2022	217,8	130 680,0	600,0	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/6	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/263515381/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/263515381/</a>	7 913 827-55-21	Аналог 2

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты	Соответствие объекту оценки
	Люксембург, 45		торговлю. Отличная транспортная доступность, центр города												
8	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 169	Ленинский	Сдам площадь 6м2 в небольшом торговом центре в районе Центрального Рынка под ломбард или что то подобное. Был ломбард, закрылся из-за нарушений. Торговое оборудование осталось. Есть место на фасаде под вывеску. Место согласовано с администрацией города до конца 2020 года. Стоимость аренды 4000 руб в месяц. В стоимость аренды входят ком услуги, интернет, охрана с тревожной кнопкой.	Апрель 2022	6,0	4 020,0	670,0	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://tomsk.cian.ru/realestate/226519217/">https://tomsk.cian.ru/realestate/226519217/</a>	7 952 183-44-22	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
9	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Карповский пер., 13	Ленинский	Собственник. Сдам в аренду офисное помещение 12м.кв. Охрана, Парковка, Лифт. Возможно с мебелью. в Ленинском районе на 4-м этаже в 5-этажном кирпичном здании по адресу Карповский переулок 13,	Апрель 2022	12,0	7 000,0	583,3	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	4/5	<a href="https://tomsk.cian.ru/realestate/270298741/">https://tomsk.cian.ru/realestate/270298741/</a>	7 952 804-01-21	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
10	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 159	Ленинский	Оживлённое место остановка "Центральный рынок". Торговый центр "Проспект". Два больших зала на 3 этаже. Один зал - 346, 4 м2, Второй зал - 280, 6 м.кв. Центральный и служебный вход, лифт грузопассажирский, парковка во дворе.	Апрель 2022	280,6	196 000,0	698,5	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	3/3	<a href="https://tomsk.cian.ru/realestate/256344216/">https://tomsk.cian.ru/realestate/256344216/</a>	7 913 885-69-59	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
11	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Сухоозерный пер., 13А	Ленинский	Новое помещение на третьем этаже офисного здания. Имеет два входа. Установлена охранная, пожарная сигнализация. Интернет, вентиляция. На этаже установлены перегородки, создано пять кабинетов.	Апрель 2022	200,0	100 000,0	500,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	3/3	<a href="https://tomsk.cian.ru/realestate/215510418/">https://tomsk.cian.ru/realestate/215510418/</a>	7 913 820-43-11, +7 913 820-43-22	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты	Соответствие объекту оценки
12	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Карповский пер., 13	Ленинский	Сдам в аренду нежилое помещение в центре города, в торговом центре "Мечта". В настоящее время действующий магазин одежды. ОЧЕНЬ ХОРОШАЯ проходимость, постоянные покупатели, большой пешеходный трафик, вход видно с проспекта Ленина. Рядом со зданием парковка. Подойдет как для торговой точки, так и для любого другого вида деятельности!	Апрель 2022	50,0	35 000,0	700,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/269854133/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/269854133/</a>	7 952 151-38-77, +7 958 854-60-77	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
13	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Карповский пер., 13	Ленинский	Сдам в аренду нежилое помещение в центре города, в торговом центре "Мечта". В настоящее время действующий магазин одежды. ОЧЕНЬ ХОРОШАЯ проходимость, постоянные покупатели, большой пешеходный трафик, вход видно с проспекта Ленина. Рядом со зданием парковка. Подойдет как для торговой точки, так и для любого другого вида деятельности!	Апрель 2022	100,0	60 000,0	600,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/269854133/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/269854133/</a>	7 952 151-38-77, +7 958 854-60-77	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
14	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 159	Ленинский	Сдается нежилое помещение: 95 м2, 1-ый этаж пятиэтажного кирпичного дома, ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД. Помещение разделено на две примерно равные части двумя большими проходами. В помещении: Санузел, холодная, горячая вода, отопление, охранная сигнализация, кондиционеры, хороший качественный ремонт, хорошая естественная освещенность. В данный момент помещение поделено на разные комнаты ( гипскартонными перегородками --- можно ОСТАВИТЬ, можно ДОБАВИТЬ,	Апрель 2022	95,0	62 700,0	660,0	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/6	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/271842139/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/271842139/</a>	7 913 850-30-38	Аналог 3

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты	Соответствие объекту оценки
			можно УБРАТЬ). Рядом очень большая парковка, остановки. БОЛЬШАЯ проходимость (хороший трафик людей). Помещение СВОБОДНОГО назначения, подойдёт для работы большинства организаций. СОБСТВЕННИК												
15	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Карповский пер., 13	Ленинский	Лифт Большая Парковка Круглосуточный доступ 2 двери с коридором	Апрель 2022	25,0	15 000,0	600,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	4/5	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272084815/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272084815/</a>	7 913 826-38-68	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
16	Томская область, Томск, ул. Карла Маркса, 48В р-н Ленинский	Ленинский	Район центрального рынка, высокая проходимость! Отдельно стоящее здание.	Апрель 2022	86,0	90 000,0	1 046,5	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/1	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_86_m_2395358381">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_86_m_2395358381</a>	Юля 8-913-870-69-17	Аналог 4
17	Томская область, Томск, пер. Сакко, 2с7 р-н Ленинский	Ленинский	Сдам уютное офисное помещение, светлое, на втором этаже, сигнализация в офисе и в здании, в стоимость включены все коммунальные услуги.	Апрель 2022	20,0	15 000,0	750,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	2/2	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_20_m_2169741901">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_20_m_2169741901</a>	Евгений, 8-906-198-26-77	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
18	Томская область, Томск, пр-т Ленина, 126 р-н Ленинский	Ленинский	Описание Собственник. Аренда напрямую, без комиссии. Не агентство. Торгово-офисное помещение на первой линии в кирпичном доме в центре города рядом с центральным рынком. ТЦ Кондор на Ленина 126. Большой пешеходный и автомобильный трафик. 14 новых офисов с 2 входами с проспекта Ленина (напротив остановки Ц.Рынок и ТЦ	Апрель 2022	30,0	17 000,0	566,7	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoye_ofisnoe_pomeshchenie_30_m_na_levinskom_ost.rynok_2367882535">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoye_ofisnoe_pomeshchenie_30_m_na_levinskom_ost.rynok_2367882535</a>	Застройщик ООО "ТомИнвестСтрой" 8-983-053-45-30	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты	Соответствие объекту оценки
			<p>Проспект) Просторный, широкий офисный этаж. На этаже круглосуточный доступ, туалет, камеры видеонаблюдения. В офисах хорошие двери, стены под покраску, потолок армстронг, плитка на полу, яркие лампы освещения, вода, розетки, приборы учета воды и эл-ва.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Центр города (Ц.Рынок)</li> <li>• Окна на Ленина</li> <li>• Круглосуточный доступ</li> <li>• Туалет на этаже</li> <li>• Камеры видеонаблюдения</li> <li>• Интернет</li> <li>• Бесплатная реклама на фасаде</li> </ul> <p>Просмотр в любое время Звоните с 9 до 22 КОМИССИИ НЕТ</p>												
19	Томская область, Томск, пр-т Ленина, 126 р-н Ленинский	Ленинский	<p>Описание Собственник. Аренда напрямую, без комиссии. Не агентство. Торгово-офисное помещение на первой линии в кирпичном доме в центре города рядом с центральным рынком. ТЦ Кондор на Ленина 126. Большой пешеходный и автомобильный трафик. 14 новых офисов с 2 входами с проспекта Ленина (напротив остановки Ц.Рынок и ТЦ Проспект) Просторный, широкий офисный этаж. На этаже круглосуточный доступ, туалет, камеры видеонаблюдения. В офисах хорошие двери, стены под покраску,</p>	Апрель 2022	18,0	14 000,0	777,8	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_ofisnoe_pomeshchenie_18m_na_Levinskoj_126">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_ofisnoe_pomeshchenie_18m_na_Levinskoj_126</a>	Застройщик ООО "ТомИнвестСтрой" 8-983-598-35-27	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты	Соответствие объекту оценки
			потолок армстронг, плитка на полу, яркие лампы освещения, вода, розетки, приборы учета воды и эл-ва. • Центр города (Ц.Рынок) • Окна на Ленина • Круглосуточный доступ • Туалет на этаже • Камеры видеонаблюдения • Интернет • Бесплатная реклама на фасаде Просмотр в любое время Звоните с 9 до 22 КОМИССИИ НЕТ												
20	Томская область, Томск, Карповский пер., 13 р-н Ленинский	Ленинский	ТЦ "Мечта", 1-ый этаж, от 4 до 180 м². Коммуналка включена. Остановка "Центральный рынок".	Апрель 2022	180,0	117 000,0	650,0	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/3	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost_pomescheniya_os_t_ts_rynok_1-yy_etazh_180_m_1934550698">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost_pomescheniya_os_t_ts_rynok_1-yy_etazh_180_m_1934550698</a>	8-913-860-26-05	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
21	Томская область, Томск, пр-т Ленина, 151/1с1 р-н Ленинский	Ленинский	Офисное помещение расположенное на первом этаже административного здания, отдельный вход три просторных кабинета, один не большой, туалет и холл.	Апрель 2022	161,0	100 000,0	621,1	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_161_m_2349354514">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_161_m_2349354514</a>	БИЗНЕС-МЕТР Компания 8-913-840-32-94	Аналог 5
22	Томская область, Томск, ул. Розы Люксембург, 56А р-н Ленинский	Ленинский	Сдам в аренду торговое помещение по адресу: ул. Розы люксембург 56а Общая площадь - 81 кв.м. Просторный торговый зал + подсобные помещения. Помещение находится в зоне хорошего автомобильного и пешего трафика. Все коммуникации центральные. Сан. узел.	Апрель 2022	90,0	70 000,0	777,8	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/1	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_90_m_2378613984">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_90_m_2378613984</a>	УК "ИНВЕСТОР" - комплексное управление недвижимостью 8-983-230-94-70	Аналог 6

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты	Соответствие объекту оценки
			Вход через совместный тамбур с магазином автомасел. Аренда - 70 000р. Отдельно оплачивается свет и вода по счетчикам. (Отопление входит в стоимость) Все вопросы по телефону. Просмотр по предварительной договоренности.												
23	Томская область, Томск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, 48/1	Ленинский	Предложение от собственника. Сдам офис в торгово-офисном центре. Центральный район Томска! 2 минуты ходьбы до ост. Все условия для успешной работы! Коммунальные услуги включены в стоимость. От 16-25 м2. Собственник. Без комиссии и переплат.	Апрель 2022	16,0	7 0 00,0	437,5	улучшенный	центральный вход	все вкл	+	1/4	<a href="https://kvar.telia.ru/tomsk/sdam/office-16-m-ul-karla-marksa-48-1-4991984">https://kvar.telia.ru/tomsk/sdam/office-16-m-ul-karla-marksa-48-1-4991984</a>	Михаил +7(913)103-91-12	не соответствует по сегменту рынка (расположение на этаже, отдельный вход)
			<b>Суммарное значение</b>		<b>1 851,1</b>	<b>1 197 718,0</b>	<b>647,0</b>								
			<b>Коэффициент вариации, % (КВ)</b>				<b>22,1%</b>								

Тип	Кол-во	Суммарная площадь, кв.м.	Суммарная стоимость, руб.	Удельный ценовой показатель стоимости аренды, руб. за 1 кв.м.	Минимальная стоимость аренды, руб./кв.м.	Максимальная стоимость аренды, руб./кв.м.
торгово-офисные помещения	23	1 851,1	1 197 718,0	647,0	428,0	1 046,5

**Таблица 38.** Перечень используемых объектов-аналогов, для расчета стоимости величины ставки аренды торгово-офисного назначения с учетом однородности выборки и основных ЦФ

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты	Соответствие объекту оценки
1	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 63	Ленинский	2-комнатное помещение свободного назначения после косметического ремонта, вход с улицы. оборудовано санузлом, ОПС, телефония и интернет. Рядом спортцентр, остановки, парковка. На схеме отмечено синим	Апрель 2022	89,9	62 930,0	700,0	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/</a>	7 903 955-00-15	Аналог 1
2	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, 45	Ленинский	Собственник. Сдам помещение свободной планировки в центре города с отдельным входом с новым ремонтом. Удобно под офис, торговлю. Отличная транспортная доступность, центр города	Апрель 2022	217,8	130 680,0	600,0	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/6	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/263515381/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/263515381/</a>	7 913 827-55-21	Аналог 2
3	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 159	Ленинский	Сдается нежилое помещение: 95 м2, 1-ый этаж пятиэтажного кирпичного дома, ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД. Помещение разделено на две примерно равные части двумя большими проходами. В помещении: Санузел, холодная, горячая вода, отопление, охранная сигнализация, кондиционеры, хороший качественный ремонт, хорошая естественная освещенность. В данный момент помещение поделено на разные комнаты ( гипсокартонными перегородками -- можно ОСТАВИТЬ, можно ДОБАВИТЬ, можно УБРАТЬ). Рядом очень большая парковка, остановки. БОЛЬШАЯ проходимость (хороший трафик людей). Помещение СВОБОДНОГО назначения, подойдёт для работы большинства организаций. СОБСТВЕННИК	Апрель 2022	95,0	62 700,0	660,0	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/6	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/271842139/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/271842139/</a>	7 913 850-30-38	Аналог 4
4	Томская область, Томск, ул. Карла Маркса, 48В р-н Ленинский	Ленинский	Район центрального рынка, высокая проходимость! Отдельно стоящее здание.	Апрель 2022	86,0	90 000,0	1 046,5	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/1	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/organizatsionnaya_oschad_86_m_2395358381">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/organizatsionnaya_oschad_86_m_2395358381</a>	Юля 8-913-870-69-17	Аналог 5

№ п/п	Адрес	Район / Город	Описание	Дата публикации	Площадь, кв.м.	Величина арендной ставки, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	состояние отделки	доступ к объекту	доп.платежи	коммуникации	Этаж/этажность	Источник	Контакты	Соответствие объекту оценки
5	Томская область, Томск, пр-т Ленина, 151/1с1 р-н Ленинский	Ленинский	Офисное помещение расположенное на первом этаже административного здания, отдельный вход три просторных кабинета, один не большой, туалет и холл.	Апрель 2022	161,0	100 000,0	621,1	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/5	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercesheskayanevdivizhimost/ofs161m2349354514">https://www.avito.ru/tomsk/kommercesheskayanevdivizhimost/ofs161m2349354514</a>	БИЗНЕСМЕТР Компания 8-913-840-32-94	Аналог 6
6	Томская область, Томск, ул. Розы Люксембург, 56А р-н Ленинский	Ленинский	Сдам в аренду торговое помещение по адресу: ул. Розы люксембург 56а Общая площадь - 81 кв.м. Просторный торговый зал + подсобные помещения. Помещение находится в зоне хорошего автомобильного и пешего трафика. Все коммуникации центральные. Сан. узел. Вход через совместный тамбур с магазином автomasел. Аренда - 70 000р. Отдельно оплачивается свет и вода по счетчикам. (Отопление входит в стоимость) Все вопросы по телефону. Просмотр по предварительной договоренности.	Апрель 2022	90,0	70 000,0	777,8	улучшенный	отдельный вход	все вкл	+	1/1	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercesheskayaneorgovayaplосchad90m2378613984">https://www.avito.ru/tomsk/kommercesheskayaneorgovayaplосchad90m2378613984</a>	УК "ИНВЕСТОР" - комплексное управление недвижимостью 8-983-230-94-70	Аналог 7
			<b>Суммарное значение</b>		<b>739,7</b>	<b>516 310,0</b>	<b>698,0</b>								
			<b>Минимальное значение, руб./кв.м. (МИН)</b>				600,0								
			<b>Максимальное значение, руб./кв.м. (МАКС)</b>				1046,5								
			<b>Среднее значение, руб./кв.м. (СРЕДНЕЕ)</b>				734,2								
			<b>Коэффициент вариации, % (КВ)</b>				<b>22,5%</b>								

### Описание вносимых корректировок

**Качество прав.** В данном случае, рассчитывается величина арендной ставки для объектов оценки. В качестве объектов-аналогов отобраны производственно-складские помещения предлагаемые в аренду на территории Ленинского района города Томска. Учитывая, что состав передаваемых прав сопоставим, корректировка не требуется.

**Условия финансирования.** Данная корректировка может иметь место при нетипичных условиях финансирования сделки (например, в случае ее полного кредитования). Так как в данном случае для расчетов используются предложения в аренду посредством публичной оферты, подразумевается, что условия приобретения объекта в аренду будут типичными, т.е. без использования заемных средств.

**Условия и время предложения.** В этой корректировке также должно быть учтено изменение величины арендной платы во времени. Все арендные ставки являются актуальными на дату оценки. Корректировка на изменения величины арендной платы не требуется.

**Корректировка на торг.** Все объекты-аналоги были предложены к аренде на рынке недвижимости, факт сдачи не установлен. Так как в процессе переговоров арендатор может уговорить арендодателя снизить запрашиваемую ставку, то торг имеет место. Величина скидки на торг определяется на основании базы данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

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

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

← → ↻ 🌐 statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizh

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statr.ru, проведенного за истекший квартал

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

Оцениваемый ЕОН относится к торгово-офисным зданиям. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов. Единый объект недвижимого имущества (ЕОН) относится - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

**Таким образом, в расчетах применяется корректировка на торг при аренде:**

- Торговых помещений и зданий с земельным участком - 0,95
- Офисных и других общественных помещений и зданий - 0,93

Средняя величина  $(0,95+0,93) / 2 = 0,94$

Корректировка на вид использования (функциональное назначение). Данная корректировка может быть введена в расчеты при разнице в уровне цен сложившихся по объектам относящихся к различным сегмента рынка по функциональному назначению. Данная корректировка не предусмотрена из-за идентичности объекта оценки и объектов аналогов по данному фактору.

Корректировка на месторасположение. В теории оценки корректировка на месторасположение вносится в расчеты для исключения влияния различий в местоположении аналогов и объектов аренды. Оцениваемые объекты расположены в Ленинском районе г.Томска, все объекты, принимаемые для расчетов в качестве аналогов, находятся также на идентичной территории. Учитывая вышеизложенное, корректировка в расчеты не вносится.

Корректировка на общую площадь объекта. Масштабность объекта, является одним из важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Данная корректировка была применена на основании данных СтатРиелт<sup>21</sup>.  
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:

← → [statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2022-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2022-goda)

Отзывы и предложения

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

Поиск по сайту

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2022 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 <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,624
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,657

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

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

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

значение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,624

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

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

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

<sup>21</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Соответственно корректировка в данном случае уместна и в расчет вносится, согласно ниже проведенных расчетов.

**Таблица 39.** Расчет корректировки на общую площадь (масштаб)

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Адрес (местоположение)	город Томск	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 63	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, 45	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 159	Томская область, Томск, ул. Карла Маркса, 48В р-н Ленинский	Томская область, Томск, пр-т Ленина, 151/1с1 р-н Ленинский	Томская область, Томск, ул. Розы Люксембург, 56А р-н Ленинский
Арендпригодная площадь, кв.м.	214,2	89,9	217,8	95,0	86,0	161,0	90,0
Сегмент рынка по площади	более 200,0 кв.м	от 50 до 150,0 кв.м.	более 200,0 кв.м	от 50 до 150,0 кв.м.	от 50 до 150,0 кв.м.	от 150,0 до 200,0 кв.м.	от 50 до 150,0 кв.м.
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: $C = b * S^p$ 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, p – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.	$K_s = (S_o/S_a)^n$ 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.	$K_s = (S_o/S_a) - 0,17$	-	-	-	-	-
Поправка на общую площадь	-0,17	0,86	1,00	0,87	0,86	0,95	0,86

Поправка состояние отделки. В данной корректировке, учитываем разницу в техническом состоянии и типе отделки. Рассчитывая данную корректировку, исходим из предоставленной информации об объектах аналогах. Уровень отделки - это объем затрат, произведенных на ремонт помещения, с учетом качества используемых для этого материалов, отдельных декоративных элементов. Соответственно вид отделки оказывает существенное влияние на стоимость объекта.

В нашем случае объект оценки идентичен объектам-аналогам по данному фактору в связи с чем корректировка не предусмотрена.

Корректировка на расположение относительно «красной линии». Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу. В нашем случае объект оценки идентичен объектам-аналогам по данному фактору в связи с чем корректировка не предусмотрена.

Корректировка на этаж расположения объекта - как известно, средние цены на помещения в 1-х этажах выше, чем на аналогичные объекты в цоколе, подвале или верхних этажах, необходимо ввести корректировку для помещений, расположенных на различных этажах. Как правило величина арендной ставки помещения зависит от этажа на котором расположено помещение. Ставка аренды помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой арендной ставке, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, аренда помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах. В нашем случае объект оценки идентичен объектам-аналогам по данному фактору в связи с чем корректировка не предусмотрена.

Корректировка на доступ к объекту. Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. В нашем случае объект оценки идентичен объектам-аналогам по данному фактору в связи с чем корректировка не предусмотрена.

Поправка на тип ставки аренды (учет дополнительных платежей). По результатам проведенного анализа рынка офисных помещений предлагаемых в аренду на территории города Томска ТО выявлено, что для значительной части объектов представленных в выборке, арендная ставка учитывает дополнительные платежи.

В сегменте офисной недвижимости прослеживается практика формирования ставок, включающих кроме самой аренды (т.е. права временного владения и пользования недвижимым имуществом) и другие составляющие расходной части арендатора. Это услуги по эксплуатации, коммунальные услуги (полностью или частично), НДС.

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»);
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Исходя из анализа рынка зависимость ставки аренды 1 кв.м. от типа арендной ставки (с коммунальными платежами и без), также не выявлена. Вся полученная выборка, это предложения в аренду офисных помещений с арендной ставкой в которую включены все платежи, связанные с коммунальными расходами. Соответственно невозможно достоверно проследить, как влияет состав арендной платы на величину ставки аренды в связи с недостаточной наполненностью сегмента рынка по ценообразующему фактору типу ставки и установить взаимосвязь практически невозможно. Соответственно корректировка в данном случае не применима, т.к. объект оценки, эксплуатируется также с учетом данных эксплуатационных расходов.

Таблица 40. Расчет ставки аренды для объекта оценки:

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Местоположение	город Томск	город Томск	город Томск	город Томск	город Томск	город Томск	город Томск
Зона расположения	зона общественно-деловой застройки	зона общественно-деловой застройки	зона общественно-деловой застройки	зона общественно-деловой застройки	зона общественно-деловой застройки	зона общественно-деловой застройки	зона общественно-деловой застройки
Функциональное назначение	торгово-офисные помещения	торгово-офисные помещения	торгово-офисные помещения	торгово-офисные помещения	торгово-офисные помещения	торгово-офисные помещения	торгово-офисные помещения
Вид передаваемого права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования:	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Адрес:	Томская обл., г. Томск, ул. Карла Маркса, 48, стр. 15	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 63	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, 45	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 159	Томская область, Томск, ул. Карла Маркса, 48В р-н Ленинский	Томская область, Томск, пр-т Ленина, 151/1с1 р-н Ленинский	Томская область, Томск, ул. Розы Люксембург, 56А р-н Ленинский
описание	торгово-офисное здание (помещения предназначены под торгово-офисную деятельность)	2-комнатное помещение свободного назначения после косметического ремонта, вход с улицы. оборудовано санузлом, ОПС, телефония и интернет. Рядом спорт-центр, остановки, парковка. На схеме отмечено синим	Собственник. Сдам помещение свободной планировки в центре города с отдельным входом с новым ремонтом. Удобно под офис, торговлю. Отличная транспортная доступность, центр города	Сдается нежилое помещение: 95 м2, 1-ый этаж пятиэтажного кирпичного дома, ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД. Помещение разделено на две примерно равные части двумя большими проходами. В помещении: Санузел, холодная, горячая вода, отопление, охранная сигнализация, кондиционеры, хороший качественный ремонт, хорошая естественная освещенность. В данный момент помещение поделено на разные комнаты ( гипсокартонными перегородками --- можно ОСТАВИТЬ, можно ДОБАВИТЬ, можно УБРАТЬ). Рядом очень большая парковка, остановки. БОЛЬШАЯ проходимость (хороший трафик людей). Помещение СВОБОДНОГО назначения, подойдет для работы большинства организаций. СОБСТВЕННИК	Район центрального рынка, высокая проходимость! Отдельно стоящее здание.	Офисное помещение расположенное на первом этаже административного здания, отдельный вход три просторных кабинета, один не большой, туалет и холл.	Сдам в аренду торговое помещение по адресу: ул. Розы люксембург 56а Общая площадь - 81 кв.м. Просторный торговый зал + подсобные помещения. Помещение находится в зоне хорошего автомобильного и пешего трафика. Все коммуникации центральные. Сан. узел. Вход через совместный тамбур с магазином автомасел. Аренда - 70 000р. Отдельно оплачивается свет и вода по счетчикам. (Отопление входит в стоимость) Все вопросы по телефону. Просмотр по предварительной договоренности.
Состояние (тип отделки / ремонт)	улучшенный	улучшенный	улучшенный	улучшенный	улучшенный	улучшенный	улучшенный

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Этаж/этажность	1,00	1/5	1/6	1/6	1/1	1/5	1/1
доступ к объекту	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
коммуникации	все вкл.	все вкл	все вкл	все вкл	все вкл	все вкл	все вкл
Общая площадь, кв.м.	214,2	89,9	217,8	95,0	86,0	161,0	90,0
Арендопригодная площадь, (полезная площадь сдаваемая в аренду) кв.м.	214,2	89,9	217,8	95,0	86,0	161,0	90,0
Величина арендной ставки, руб./мес.	-	62 930,00	130 680,00	62 700,00	90 000,00	100 000,00	70 000,00
Ставка аренды, руб. кв.м. в месяц	-	700,0	600,0	660,0	1 046,5	621,1	777,8
Источник информации	-	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/</a>	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/263515381/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/263515381/</a>	<a href="https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/271842139/">https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/271842139/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_86_m_2395358381">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_86_m_2395358381</a>	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_161_m_2349354514">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_161_m_2349354514</a>	<a href="https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_90_m_2378613984">https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_90_m_2378613984</a>
Персона для контактов	-	7 903 955-00-15	7 913 827-55-21	7 913 850-30-38	Юля 8-913-870-69-17	БИЗНЕСМЕТР Компания 8-913-840-32-94	УК "ИНВЕСТОР" - комплексное управление недвижимостью 8-983-230-94-70
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Ставка аренды, руб. кв.м. в месяц до корректировок	-	700,00	600,00	660,00	1 046,50	621,10	777,80
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на имущественные права:	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м	-	700,0	600,0	660,0	1 046,5	621,1	777,8
Условия финансирования:	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования:	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м	-	700,0	600,0	660,0	1 046,5	621,1	777,8
Условия предложения:	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи:	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м	-	700,0	600,0	660,0	1 046,5	621,1	777,8
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на цену предложения	-	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м	-	658,0	564,0	620,4	983,7	583,8	731,1
Функциональное назначение	торгово-офисные помещения	торгово-офисные помещения	торгово-офисные помещения	торгово-офисные помещения	торгово-офисные помещения	торгово-офисные помещения	торгово-офисные помещения
Поправка на функциональное назначение	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
<i>Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м</i>	-	658,0	564,0	620,4	983,7	583,8	731,1
Район расположения	город Томск						
Территориальные зоны в пределах города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки						
Фактический адрес	Томская обл., г. Томск, ул. Карла Маркса, 48, стр. 15	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 63	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, 45	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 159	Томская область, Томск, ул. Карла Маркса, 48В р-н Ленинский	Томская область, Томск, пр-т Ленина, 151/1с1 р-н Ленинский	Томская область, Томск, ул. Розы Люксембург, 56А р-н Ленинский
<i>Поправка на район расположения относительно территории расположения городской зоны (красной линии)</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка, руб./кв.м</i>	-	658,0	564,0	620,4	983,7	583,8	731,1
<i>Арендопригодная площадь, кв.м.</i>	214,2	89,9	217,8	95,0	86,0	161,0	90,0
<i>Поправка на общую площадь</i>	-	0,86	1,00	0,87	0,86	0,95	0,86
<i>Скорректированная ставка, руб./кв.м</i>	-	565,9	564,0	539,7	846,0	554,6	628,7
<i>Расположение нежилого помещения относительно этажа (этаж / этажность)</i>	1,00	1/5	1/6	1/6	1/1	1/5	1/1
<i>Поправка на этаж расположения в здании</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м</i>	-	565,9	564,0	539,7	846,0	554,6	628,7
<i>Состояние (тип отделки / ремонт)</i>	улучшенный						
<i>Поправка на ремонт</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м</i>	-	565,9	564,0	539,7	846,0	554,6	628,7
доступ к объекту	отдельный вход						
<i>Поправка на доступ к объекту</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м</i>	-	565,9	564,0	539,7	846,0	554,6	628,7
<i>Дополнительные расходы сверх арендной ставки</i>	все вкл.						
<i>Корректировка на уровень дополнительных платежей, не включенных в величину ставки аренды</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м</i>	-	565,9	564,0	539,7	846,0	554,6	628,7

**Согласование скорректированных цен объектов – аналогов.**

Заключительным этапом сравнительного подхода является согласование скорректированных величин. После корректировок цен аналогов и приведения их к цене объекта оценки получены отличающихся друг от друга промежуточные результаты расчетов. Для проверки надежности и вывода усредненного результата определяется коэффициент вариации полученных величин.

*Коэффициент вариации случайной величины* – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

В статистике принято, что, если значение коэффициента вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10% до 20% - средней, больше 20% и меньше или равно 33% - значительной. Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$V = \frac{\sigma}{\mu}$$

*Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение* – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания (функция Excel – СТАНДОТКЛОН()).

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где:  $\sigma$  – стандартное отклонение;  
 $x_i$  –  $i$ -й элемент выборки;  
 $\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки;  
 $n$  – объем выборки.

*Математическое ожидание* – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности (функция Excel – СРЗНАЧ()). Математическое ожидание равно среднему арифметическому всех принимаемых значений, то есть:

$$\mu = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

где:  $x_i$  –  $i$ -й элемент выборки;  
 $n$  – объем выборки.

**Таблица 41.** Результаты анализа скорректированных величин объектов-аналогов

Аналог	Ставка аренды, руб./кв.м.	Математическое ожидание	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации	Нормативное значение коэффициента вариации
Аналог №1	565,9	616,48	116,50	18,9%	33%
Аналог №2	564,0				
Аналог №3	539,7				
Аналог №4	846,0				
Аналог №5	554,6				
Аналог №6	628,7				

Вариация скорректированных цен составляет 7,2% (меньше 10%), т.е. степень рассеивания данных от среднего значения считается средней. В данной ситуации, стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода можно рассчитать как средневзвешенное значение скорректированных величин.

Для этого требуется вначале определить обоснованные веса каждого аналога. В теории оценки существует несколько методов определения весов, одним из которых является Метод валовой коррекции.

В рамках данного метода вес каждого аналога определяется на основе величины совокупной поправки, внесенной в цену данного аналога в процессе применения метода прямого сравнения.

Совокупная поправка  $\Pi_i$  определяется в процентах по формуле:

$$\Pi_i = \frac{|C_{i0} - C_{ik}|}{C_{i0}}$$

где:  $C_{i0}$ ,  $C_{ik}$  – начальная и конечная (после внесения всех поправок) цена  $i$ -того аналога;

На основе полученных совокупных поправок рассчитываются баллы достоверности каждого аналога по формуле:

$$R_i = \frac{MAX(\Pi_i)}{\Pi_i}$$

где  $MAX(\Pi_i)$  – максимальное из всех полученных значение совокупной поправки.

Экономический смысл  $R_i$  состоит в том, что если, например, совокупная поправка  $i$ -того аналога  $P_i$  в два раза меньше, чем максимальная в выборке совокупная поправка некоего  $k$ -того аналога  $P_k$ , тогда  $i$ -тый аналог считается в  $P_k/P_i = 2$  раза более достоверным, чем  $P_k$ . Таким образом, достоверность аналога с самой высокой совокупной поправкой считается минимальной.

В конечном итоге вес каждого аналога в результате применения прямого сравнения определяется по формуле:

$$\omega_i = \frac{R_i}{\sum R_i}$$

Формула для расчета средневзвешенной стоимости объекта оценки:

$$C_{\text{согл.}} = \omega_1 \times C_1 + \omega_2 \times C_2 + \dots + \omega_n \times C_n$$

где  $C_{\text{согл.}}$  – согласованная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом.

$C_1, C_2, \dots, C_n$  – скорректированная стоимость аналогов,

$\omega_1, \omega_2, \dots, \omega_n$  – весовой коэффициент аналога,

$n$  – количество аналогов.

**Таблица 42. Определение средневзвешенной стоимости ставки торгово-офисных помещений**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Адрес	Томская обл., г. Томск, ул. Карла Маркса, 48, стр. 15	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 63	Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, 45	Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 159	Томская область, Томск, ул. Карла Маркса, 48В р-н Ленинский	Томская область, Томск, пр-т Ленина, 151/1с1 р-н Ленинский	Томская область, Томск, ул. Розы Люксембург, 56А р-н Ленинский
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м	-	565,9	564,0	539,7	846,0	554,6	628,7
Изменение стоимости по модулю ( $\frac{C_i - C_j}{C_j}$ ), %		19,16%	6,00%	18,23%	19,16%	10,71%	19,17%
Бал достоверности аналога ( $R_i$ )		1,001	3,195	1,052	1,001	1,790	1,000
Сумма баллов ( $\sum R_i$ )		9,039					
Весовой коэффициент ( $\omega_i$ )		11,07%	35,35%	11,64%	11,07%	19,80%	11,06%
Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб./кв.м.	599	63	199	63	94	110	70

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a, \quad (4.2)$$

где  $S$  – площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>;

$C_a$  – арендная ставка за 1 м<sup>2</sup>.

Договор аренды – основной источник информации о приносящей доход недвижимости. Аренда – предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование. Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику данного имущества. Арендодателями могут быть лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Одним из основных нормативных документов, регламентирующих арендные отношения, является Гражданский кодекс РФ (гл. 34).

Оценщик в процессе работы опирается на следующие положения договора аренды:

- по договору аренды здания или сооружения арендатор одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права пользования той частью земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, даже в том случае, когда земельный участок, на котором находятся арендованные здания или сооружения, продается другому лицу;

- если срок аренды в договоре не определен, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок;

- передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или отмены прав третьих лиц на это имущество. При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). В противном случае арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Договор аренды здания или сооружения:

- заключается в письменной форме на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации;

- предусматривает согласованные сторонами условия и размеры арендной платы, без которых договор аренды считается незаключенным;

- если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, то он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит;

- арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное использование, а также вносить его в качестве вклада в уставный капитал.

Величина арендной ставки, как правило, зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т.д.

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

**Рыночная арендная ставка** представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения. Все арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);
- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

В нашем случае ставки аренды определены на основании рыночных данных.

**Таблица 43.** Потенциальный валовой доход от передачи объекта оценки в аренду (руб. в год)

№ п/п	Показатель	ОО	
		Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0	Порядок расчета
1	Общая площадь, кв.м.	214,2	ФФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области от 05.04.2022 г, №КУВИ-001/2022-49379249
2	Арендопригодная площадь, кв.м.	214,2	технический паспорт №069:4012007-14444601 Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" от 07 сентября 20074 года
3	Величина арендной платы, руб. кв.м. месяц	<b>599,0</b>	Расчетная величина (ставка с учетом дополнительных платежей)
4	Величина арендной платы от сдачи в аренду помещений, руб. в месяц	128 305,8	величина ар. платы, руб. кв.м.в месяц * арендопригодная площадь, кв.м.
5	Потенциальный валовой доход в год, руб. Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле: (ПВД = СА * площадь)	1 539 669,6	величина ар. платы, руб. в месяц * 12 месяцев+ величина дополнительного дохода, руб. в год

**Действительный валовой доход (ДВД)** - это потенциальный доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате и прочих доходов от недвижимости.

**Потери арендной платы** имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах к потенциальному валовому доходу. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% предназначенных для этого площадей здания. Размер недозагрузки объектов недвижимости при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки. Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

КНД - коэффициент недоиспользования;

Кп - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

пс - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

па - общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю потенциального валового дохода (ПВД), теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда возникает необходимость скорректировать ПВД на коэффициент загрузки площадей (Кз), который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (Кн), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, коэффициент сбора платежей (Кс) составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Среднестатистическая величина потерь от незанятости и неплатежей определена на основании базы данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиет»<sup>22</sup>

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей.

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

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

← → ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheski

Отзывы и предложения

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

Поиск по сайту

Вход для г  
Здравствуйте,  
Выйти

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

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

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

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

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,87	0,94	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,86	0,92	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,81	0,72

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

\*\* - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

01.04.2022

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

\*\* - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

<sup>22</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>

**Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,87	0,94	<b>0,91</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	<b>0,77</b>
<b>СРЕДНЯЯ ВЕЛИЧИНА ПО ТОРГОВО-ОФИСНЫМ ОБЪЕКТАМ</b>				<b>0,84(16%)</b>

**Чистый операционный доход** - это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов, до выплаты сумм по обслуживанию кредита и бухгалтерской амортизации.

Чистый операционный доход (ЧОД)- действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

**Определение операционных расходов** Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания (налоги на имущество, страховые взносы, плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата труда обслуживающего персонала, коммунальных услуг и др.). Основным принципом составления реконструированного отчета о доходе является предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости.

Поэтому, независимо от того, имели ли место фактические издержки или нет, если рыночный уровень эксплуатации предполагает их наличие, то они должны быть учтены (это относится к расходам на управление и замещение).

В связи с чем Оценщик использовал аналитические данные НО Статриелт<sup>23</sup> по определению операционных расходов:

← → ↻ [statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda)

**Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2022 года**

действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки 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 арендаторами\*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

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

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

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.

<sup>23</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda>

**Операционные расходы коммерческих зданий и помещений**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,37	<b>0,29</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,40	<b>0,28</b>
<b>СРЕДНЯЯ ВЕЛИЧИНА ПО ТОРГОВО-ОФИСНЫМ ОБЪЕКТАМ</b>				<b>0,285</b>

**7.3. Определение ставки капитализации**

**Коэффициент капитализации** – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Выбор коэффициента капитализации является одним из ключевых моментов оценки. Существует два метода расчета ставки капитализации кумулятивный метод и метод рыночной экстракции. В кумулятивном методе за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата на инвестированный капитал. Метод рыночной экстракции построен на основе анализа соотношения арендных ставок и цен продаж этих объектов недвижимости.

Коэффициент капитализации был определен на основании аналитических данных СтатРиелт<sup>24</sup>. 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.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен 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 и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

← → ↻ [statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizh...](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizh...)

основные технические характеристики.

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен 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 и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,19	0,24

<sup>24</sup> <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>

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

**Таблица 44.** Таблица определения коэффициента капитализации объекта оценки на основе аналитических данных

№	Назначение объектов	Среднее значение Кк
1	Торговые помещения и здания	0,10
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,13
	<b>СРЕДНЯЯ ВЕЛИЧИНА</b> средняя величина (Торговые помещения и здания, Офисные и другие общественные помещения и здания,) аналитические данные НО "СтатРиелт"	<b>0,115 (11,5%)</b>

#### 7.4. Определение рыночной стоимости ЕОН доходным подходом.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации проводим по формуле:

$$C = \frac{NOY}{Rk}$$

где, С – стоимость объекта недвижимости, руб.;

NOY – величина чистого операционного дохода, руб.;

Rk – коэффициент капитализации;

**Таблица 45.** Расчет стоимости ЕОН методом прямой капитализации.

№ п/п	Показатель	ОО	Порядок расчета
		Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0	
1	Общая площадь, кв.м.	214,2	ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области от 05.04.2022 г, №КУВИ-001/2022-49379249
2	Арендопригодная площадь, кв.м.	214,2	технический паспорт №069:4012007-14444601 Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация -Федеральное БТИ" от 07 сентября 20074 года
3	Величина арендной платы, руб. кв.м. месяц	<b>599,0</b>	Расчетная величина (ставка с учетом дополнительных платежей)
4	Величина арендной платы от сдачи в аренду помещений, руб. в месяц	128 305,8	величина ар. платы, руб. кв.м.в месяц * арендопригодная площадь, кв.м.
5	Потенциальный валовой доход в год, руб. Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле: (ПВД = СА * площадь)	1 539 669,6	величина ар. платы, руб. в месяц * 12 месяцев+ величина дополнительного дохода, руб. в год
6	Величина потерь от незанятости и неплатежей (недозагрузки), %	<b>16,0%</b>	Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений
7	Действительный валовой доход, руб. в год Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы	1 293 322,5	ДВД - величина потерь от незанятости и неплатежей

№ п/п	Показатель	ОО	
		Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0	Порядок расчета
8	Уровень операционных расходов в ПВД, %	28,5%	Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимости. Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.
9	Уровень операционных расходов, руб	368 596,9	ОР = % * ДВД
10	Чистый операционный доход, руб. в год Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовый доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений): ЧОД = ДВД – ОР.	924 725,6	ЧОД = ДВД - операционные расходы
11	Коэффициент капитализации коммерческой недвижимости	11,5%	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. Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен 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 и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.
		<u>Офисные и другие общепественные помещения и здания и Торговые помещения и здания</u> (Среднее значение Кк)	
12	$C = \frac{ЧОД}{КК}$ Стоимость (метод прямой капитализации), руб. с НДС. Где С - стоимость объекта недвижимости (ден.ед.); КК - коэффициент капитализации (%). Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.	8 041 092,2	С = ЧОД, руб. в год / коэф.капитализации
13	Стоимость недвижимого имущества (метод прямой капитализации), руб. с НДС (округленно)	8 041 090	Итоговая суммарная величина стоимости объекта(ов) оценки

**Вывод: Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) в составе Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 и Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14 рассчитанная доходным подходом (метод прямой капитализации), составляет 8 041 090 рублей с учетом НДС.**

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ЕОН И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

В разделе отчета был проведен выбор подходов и методов оценки. Для расчета стоимости объектов оценки было приведено обоснование выбора подходов и методов.

Для расчета рыночной стоимости земельных участков использовался сравнительный подход. В рамках данного подхода был применен метод прямого сравнения. Метод прямого сравнения был основан на анализе имеющихся на рынке предложений о продажах незастроенных земельных участков предлагающихся к реализации посредством публичной оферты на территории г. Томска.

В рамках доходного подхода использовался метод прямой капитализации. Расчет стоимости ЕОН основывался на информации имеющихся на рынке предложений в аренду торгово-офисной недвижимости на территории Ленинского района Г.Томска. Ставка аренды для объектов входящих в состав ЕОН рассчитывалась с использованием методов сравнительного подхода.

В рамках затратного подхода расчет не проводился ввиду специфики расчетов и отсутствия данных  
Коэффициент вариации результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, составляет 0,8%

Минимальное значение (ф-ция МИН)	Максимальное значение (ф-ция МАКС)	Среднее значение (ф-ция СРЗНАЧ)	Стандартное отклонение (ф-ция СТАНДОТКЛОН)	Коэффициент вариации	Нормативное значение коэф-фициента вариации
1	2	3	4	5 = $n4/n3$	6
7 954 080	8 041 090	7 997 585	61 525,36	<b>0,8%</b>	33%

Оценщик в своих расчетах должны следовать логике рынка и учитывать лишь те факторы и мотивы, которые учитываются в сделках субъектами рынка. Исходя из вышеизложенного и руководствуясь своим опытом, и профессиональными знаниями, учитывая достоверность сведений полученных для расчетов по каждому из подходов, оценщик счел возможным придать следующие удельные веса величинам стоимостей, полученным разными подходами методикой указанной ниже.

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 46.** Матрица парных сравнений

	A1	A2	A3	...	An
A1	1	a12	a13	...	a1n
A2	a21	1	a23	...	a2n
...	...	...	...	...	...
An	an1	an2	an3	...	1

Если обозначить долю фактора  $A_i$  через  $w_i$ , то элемент матрицы  $a_{ij} = w_i / w_j$ .

Таким образом, в предлагаемом варианте применения метода парных сравнений, определяются не величины разностей значений факторов, а их отношение. При этом очевидно  $a_{ij} = 1/a_{ji}$ . Следовательно, матрица парных сравнений в данном случае является положительно определенной, обратносимметричной матрицей, имеющей ранг равный 1.

Работа экспертов состоит в том, что, производя попарное сравнение факторов  $A_1, \dots, A_n$  эксперт заполняет таблицу парных сравнений. Важно понять, что если  $w_1, w_2, \dots, w_n$  неизвестны заранее, то попарные сравнения элементов производятся с использованием субъективных суждений, численно оцениваемых по шкале, а затем решается проблема нахождения компонент  $w$ .

Определение вектора  $w$  состоит в следующем: суммируются по строкам элементы матрицы парных сравнений (для каждого значения  $i$  вычисляется сумма  $a_i = a_{i1} + a_{i2} + \dots + a_{in}$ ). Затем все  $a_i$  нормируются так, чтобы их сумма была равна 1. В результате получаем искомый вектор  $w$ . Таким образом  $w_i = a_i / (a_1 + a_2 + \dots + a_n)$ .

Для проведения субъективных парных сравнений Т. Саати была разработана шкала относительной важности.<sup>25</sup>

**Таблица 47.** Девятибалльная шкала сравнения альтернатив Т. Саати

Балл	Определение	Пояснение
1	Одинаковая значимость	Оба сравниваемых элемента имеют одинаковую значимость для элемента следующего, более высокого уровня
3	Чуть более высокая значимость	Опыт и оценка говорят о немного большей значимости одного элемента над другим (умеренное превосходство одного над другим)

<sup>25</sup>Информация с сайта: <http://www.ocenchik.ru/docse/2129-metod-analiza-ierarhiy-mai-ocenki-nedvizhimosti.html>.

5	Более высокая значимость	Опыт и оценка говорят о немного более высокой значимости одного элемента над другим (существенное превосходство одного над другим)
7	Очень высокая значимость	Очень высокая значимость элемента явно проявилась в прошлом (значительное превосходство одного над другим)
9	Абсолютно доминирующая значимость	Речь идет о максимально возможном различии между двумя элементами
2,4,6,8	Промежуточные значения	-

Выбор шкалы определялся следующими требованиями:

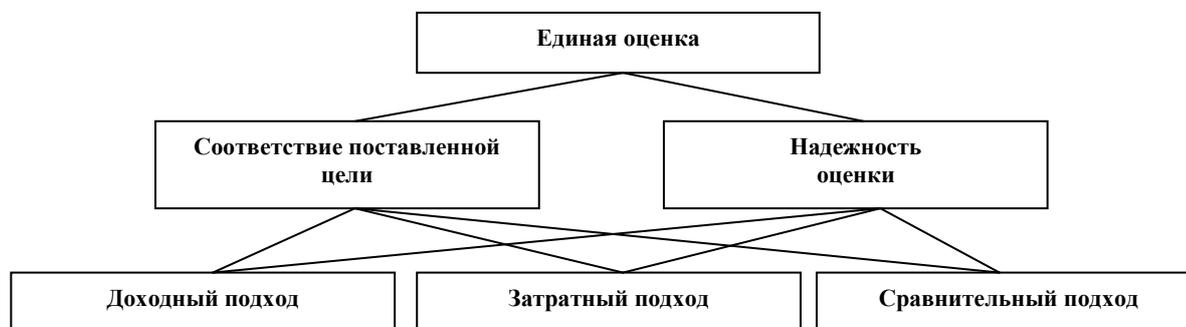
- Шкала должна давать возможность улавливать разницу в чувствах людей, когда они проводят сравнения, различать как можно больше оттенков чувств, которые имеют люди.

- 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 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 48.** Матрица соответствия

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

**Таблица 49.** Матрица степени соответствия цели оценки

Подходы	Доходный подход	Сравнительный подход	Сумма баллов	Значение весового коэффициента
Доходный подход	1,00	1,00	2,00	0,500
Сравнительный подход	1,00	1,00	2,00	0,500

**Таблица 50.** Матрица степени соответствия надежности используемой информации

Подходы	Доходный подход	Сравнительный подход	Сумма баллов	Значение весового коэффициента
Доходный подход	1,00	1,00	2,00	0,500
Сравнительный подход	1,00	1,00	2,00	0,500

**Таблица 51.** Расчет значений согласования

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

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

**Таблица 52.** Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	год постройки	общая площадь улучшений, кв.м.	общая площадь земельного участка, кв.м.	Затратный подход, руб. с НДС	весовой коэффициент	Сравнительный подход, руб. с НДС	весовой коэффициент	Доходный подход, руб. с НДС	весовой коэффициент	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)
1	<i>Единый объект недвижимости (ЕОН) в составе Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 и Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14</i>	не установлен	214,2	454,2	не применялся	0%	7 954 080	50%	8 041 090	50%	8 000 000	6 806 666,67
	<i>в том числе</i>	стоимость земельного участка, руб.									<b>840 000</b>	<b>840,00</b>
		стоимость улучшений, руб.									<b>7 160 000</b>	<b>5 966 666,67</b>

**ИТОГО ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, СОСТОЯЩЕГО ИЗ: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)**

**2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127), расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14, по состоянию на дату оценки 18 апреля 2022 года, составляет (округленно):**

**- 8 000 000 (ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ С НДС;**

**-6 806 666,67 (ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ 67 КОПЕЕК БЕЗ НДС**

## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

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 53.** 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)							

## 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

**Таблица 54.** Рыночная и ликвидационная стоимости недвижимого имущества

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	год постройки	площадь		Затратный подход, руб. с НДС	весовой коэффициент	Сравнительный подход, руб. с НДС		весовой коэффициент	Доходный подход, руб. с НДС		весовой коэффициент	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)
			общая площадь улучшений, кв.м.	общая площадь земельного участка, кв.м.			Сравнительный коэффициент	Доходный коэффициент								
1	Единый объект недвижимости (ЕОН) в составе Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 и Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14	не установлен	214,2	454,2	не применяется	0%	7 954 080	50%	8 041 090	50%	8 000 000	6 806 666,67	6 000 000	5 105 000,00		

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	год постройки	общая площадь улучшений, кв.м.	общая площадь земельного участка, кв.м.	Затратный подход, руб. с НДС	весовой коэффициент	Сравнительный подход, руб. с НДС	весовой коэффициент	Доходный подход, руб. с НДС	весовой коэффициент	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)
	в том числе	стоимость земельного участка категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина). Площадь: 454,2652,2 +/- 7,5 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:127*, руб <sup>26</sup>									840 000	840 000	630 000	630 000
		стоимость улучшений нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 70:21:0100056:412*, руб.									7 160 000	5 966 667	5 370 000	4 475 000

**ИТОГО ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, СОСТОЯЩЕГО ИЗ: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)**

**2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127), расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14, по состоянию на дату оценки 18 апреля 2022 года, составляет (округленно):**

**- 8 000 000 (ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ С НДС;**

**-6 806 666,67 (ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ 67 КОПЕЕК БЕЗ НДС**

**ИТОГО ВЕЛИЧИНА ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, СОСТОЯЩЕГО ИЗ: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)**

**2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127), расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14, по состоянию на дату оценки 18 апреля 2022 года, составляет (округленно):**

**- 6 000 000 (ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ С НДС;**

**-5 105 000 (ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ СТО ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ БЕЗ НДС**

**В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЪЕКТАМ:**

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	год постройки	общая площадь улучшений, кв.м.	общая площадь земельного участка, кв.м.	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, руб. с НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость недвижимого имущества, руб. без НДС (округленно)
1	Единый объект недвижимости (ЕОН) в составе Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 и Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г.Томск, Ленинский район, ул.Карла Маркса, 48, стр. 14	не установлен	214,2	454,2	8 000 000	6 806 666,67	6 000 000	5 105 000,00

<sup>26</sup> Итоговая рыночная стоимость объекта оценки земельного участка приведена без НДС, поскольку в соответствии с п. 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.

<i>в том числе</i>	стоимость земельного участка Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина). Площадь: 454,2652,2 +/- 7,5 кв.м. Кадастровый номер: 70:21:0100056:127*, руб	<b>840 000</b>	<b>840 000,00</b>	<b>630 000</b>	<b>630 000,00</b>
	стоимость улучшений Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе под-земных 00. Кадастровый номер: 70:21:0100056:412*, руб.	<b>7 160 000</b>	<b>5 966 666,67</b>	<b>5 370 000</b>	<b>4 475 000,00</b>

**Оценщик**

**Зыкова Е.С.**

## 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Справочная и методическая литература

1. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
2. Экономика недвижимости: Учебное пособие - Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004
3. Е.И.Тарасевич «Финансирование инвестиций в недвижимость» СПбГТУ, СПб., 1996., 235 стр.
4. Башина О.Э., Спирина А.А. "Общая теория статистики", "Финансы и статистика", Москва, 1999г., 440 стр.;
5. Гмурман В.Е. "Теория вероятностей и математическая статистика", "Высшая школа", Москва, 1999г., 475 стр.;
6. Конюховский П. "Математические методы исследования операций в экономике", "Питер", Санкт-Петербург, 2000г., 207 стр.;
7. Буянов В.П., Кирсанов К.А., Михайлов Л.А. «Управление рисками (рискология)»-М, Экзамен, 2002. – 384 стр.
8. Тарасевич Е.И. "Анализ инвестиций в недвижимость", "МКС", СПб, 2000г., 428 стр.
9. Саати Т., Кернс К. "Аналитическое планирование. Организация систем", "Радио и связь", Москва, 1991г., 214 стр.;
10. Чернов В.А. "Анализ коммерческого риска", "Финансы и статистика", Москва, 1998г., 127 стр.
11. Гранова И.В. «Оценка недвижимости» – СПб: Питер, 2001.- 256 стр.
12. Овчаренко Е.К., Ильина О.П., Балыбердин Е.В. Финансово-экономические расчеты в EXCEL. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1999.
13. Экономика предприятия: Учебник для вузов / Под ред. Проф. В.Я. Горфинкеля, проф. В.А. Швандара. 3-е изд., перераб. И доп. М., 2000г. 718с;
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384с.
15. Башкатов В.С. «Техническая экспертиза объектов недвижимости», методические материалы, разработанные на базе Специального экономического факультета по переподготовке кадров при Санкт-Петербургском Государственном техническом университете;
16. Оценка недвижимости. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: «Финансы и статистика», 2003 г.;

### Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

1. Законодательные акты и нормативные документы:
2. Гражданский кодекс РФ, 1 и 2 части;
3. Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года;
4. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации», принят Государственной Думой 16.07.1998г. (в действующей редакции).
5. Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983г. "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек";
6. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО ИНВЕСТ № 112 (2 кв. 2020 года) «Индексы цен в строительстве»
7. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», утверждены 28.02.1972 г. №9.17.ИБ

### Учебная и методическая литература, книги, монографии и специализированные издания:

1. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
2. Оценка недвижимости. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: «Финансы и статистика», 2003 г.;
3. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости, - СПб, ТОО «Технобалт», 1995, 247с.;
4. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. Энциклопедия оценки. – СПб.: СПбГТУ, 1997 г.;
5. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, С-П., ПИТЕР, 2001г.
6. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995. - 480с.;
7. Экономика недвижимости: Учебное пособие. – М.. Дело, 1999. – 328с.;
8. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.
9. «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года №404.
10. Аналитика некоммерческой организации «СтатРиелт» <https://statielt.ru/>.
11. Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Москва, 1972.
12. «Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости» Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации.

### Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Российская газета, № 238-239, от 08.12.1994.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 15.10.2020) // Парламентская газета, № 151-152, от 10.08.2000.

4. Об исполнительном производстве : Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Российская газета, № 223, от 06.10.2007.
5. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Российская газета, № 148-149, от 06.08.1998.
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 № 611.
10. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

**Электронные ресурсы**

1. Официальный сайт Росстата: <http://www.gks.ru/>.
2. Официальный сайт Росстата: <http://www.gks.ru/>.
3. Официальный сайт Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Томской области: <https://tmsk.gks.ru/>, <http://tmsk.old.gks.ru/>
4. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Томской области и г.Томску: <https://tmsk.gks.ru/>, <http://tmsk.old.gks.ru/>
5. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Томской области и г.Томску: <https://tmsk.gks.ru/>, <http://tmsk.old.gks.ru/>
6. Городской информационный справочник «2ГИС» (<https://2gis.ru/>).
7. Оценочный портал «Оценчик.ру» <http://www.ocenchik.ru/>.
8. Онлайн-сервис «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru/>).
9. Справочные правовые системы «ГАРАНТ» (<http://www.garant.ru/>), «КонсультантПлюс» (<http://www.consultant.ru/>).
10. Аналитика некоммерческой организации «СтатРиелт» <https://statielt.ru/>
11. Администрация Искитимского района Новосибирской области: <https://iskitimr.nso.ru/>

**Приложение №1. Копии документов, устанавливающих количественные  
и качественные характеристики объектов оценки**

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Управление кадастров и централизованная кадастровая служба Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области  
всего наименований страниц регистрации: три

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

№: основан на запросе от 05.04.2022, поступившего на рассмотрение 05.04.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Раздел 1 Лист 1			
Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
05.04.2022, № КУРПН-001-2022-10470240			
Кадастровый номер:	70:21:0100056:412		
Номер кадастрового квартала:	70:21:0100056		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 069:101:001.004.152570; Инвентарный номер 55679; Условный номер 70-70-01/14/2005-388.24.09.2001		
Местонахождение:	Томская область, г. Томск, ул. Карла Маркса д. 48, строен. 14		
Площадь:	214,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	капитальные		
Год ввода в эксплуатацию по актиру приема-передачи объекта:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	9246618,01		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах кадастровых районов объект недвижимости:	70:21:0100056:127		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, по которым образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

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

М.П.

Лист 2

Листинг			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
05/04/2012г. № К/ВН/001/2022-004792/09			
Кадастровый номер:	70:21:0100056:112		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заключения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, земельные участки, расположенные в здании, сооружениях; 8 - План расположенных помещений, земельные участки (табл.), отсутствуют.		
Подготовитель выписки:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»		

полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М П	

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

Сведения		Сведения	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КУВН/001-2022-49479249		70.21.0100056/112	
Кадастровый номер:		70.21.0100056/112	
1	Провокозладелец (правообладатель)	1.1	Шульцера Рашия Гусебитгаловна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 70-70-01-053/2011-242 01.03.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	тип:		ипотека
	дата государственной регистрации:		14.08.2018 10:22:02
	номер государственной регистрации:		70.21.0100056/112-70-052/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.08.2018 по 09.08.2021 продлен на 6 месяцев
	тип, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 2216.8616-20190.1826220251803-18, Рид.3401, выдан 09.08.2018 Документ нотариально удостоверен: 09.08.2018 Удочерка К.С., нотариус нотариального округа города Томска 70.24-н/70-2018-9-849
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрированы
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии в отношении объекта залога (ипотеки) 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.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Этапы			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.04.2022г. № КС/ПН-001/2022-19379249			
Кадастровый номер:		70:21:0100056:0127	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



Земельный участок		
Инд. объекта недвижимости		
Лист №2, Раздел 1	Всего участков 1:2	Всего участков 2
6 августа 2018г. № КУВН-00/2018-441390		Всего участков 4
Кадастровый номер:	79:21:0100056-012	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о виде права на земельный участок:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"	
Особые отметки:	Сведения для включения в реестр: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости, 5.1 - Описание местоположения объекта недвижимости, 6 - Сведения о чистых участках недвижимости, 6.1 - Сведения о чистых участках недвижимости, 7 - Юрлица, владеющие, владеют, располагающих в здании, сооружении, 8 - Пять расположенных помещений, машино-места на улице (далее "улица"), отсутствуют.	
Подписатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от «СКОРИНГ»"	

ИМЕННОЕ НАДЕЛЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о преемстве/приобретении права

Листов 2

Лист №1 Листов 2		Всего листов листов 2: 2		Всего листов 2		Всего листов выписки: 4	
6 августа 2018г № КС/ЭП-001/2018-5341399		70:21-01/009/2018-01/009/001		70:21-01/009/2018-01/009/001			
Кодировый номер:		70:21-01/009/2018-01/009/001					

Занятие		вид объекта недвижимости	
1	Данное право (право собственности)	1.1	Имущественный комплекс
2	Дата, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	01.03.2011	01.03.2011
4	Договоры, уступка в другом случае:		
5	Зачем и в каком порядке права приобретены:		
6	Сведения о покупке и отчуждении:		
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
8	Сведения о невозможности государственной регистрации данного объекта недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9	Пропорциональная и сведения о наличии доступа, не предусмотренные законодательством Российской Федерации (переход, приобретение права, ограничение права для обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		

Единое государственное реестр недвижимости	подпись	инициалы, фамилия
--	---------	-------------------

М.П.



**ПРОТОКОЛ ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ПОД ДОКУМЕНТОМ**

Протокол сформирован: 12.09.2018 11:56:35 GMT

Дата проверки: 12.09.2018 11:56:35 GMT

Бизнес-продукт: [КР0002] Кредитные продукты  
 Информация о документе: Файл - C:\Users\24-shendel-ib\Desktop\КРЕДИТОВАНИЕ\Докусы собраты\_ИП  
 Шукаров РГ\Залог\ЕГРН\Sch172e4-5535-4213-8ecb-318b05cef190\report-d3a7e9e2-6629-419a-ab90-fee0f1e96bc-Other-2018-08-06-006139-70-01[0].pdf  
 Подпись - C:\Users\24-shendel-ib\Desktop\КРЕДИТОВАНИЕ\Докусы собраты\_ИП Шукаров  
 РГ\Залог\ЕГРН\Sch172e4-5535-4213-8ecb-318b05cef190\report-d3a7e9e2-6629-419a-ab90-fee0f1e96bc-Other-2018-08-06-006139-70-01[0].pdf.sig

**Результат проверки. Положительный.**

Время	12.09.2018 06:08:2018	03:54:13	GMT
Данные	сертификата.		
Серийный номер:	07 F7 01 B0 7A C4 0C DA BB E7 11 9D AA 40 52 D6 82		
Срок действия:	с 06.10.2017 13:41:55 GMT по 06.01.2019 13:41:55 GMT		
Владелец	(CN):		Росреестр
Данные	издателя:		
OGRN=1047796940465			
INN=007706560536			
STREET=улица	Верюшкова	Полес,	4А
L=Москва			
SI=77	город	Москва	
C=RU			
EMAIL=foiv@rosreestr.ru			
OU=Центральная	аппарат		
TITLE=0			
O=Росреестр			
CN=Росреестр			
Данные	издателя:		
OGRN=1027700485757			
INN=007705401340			
STREET=Орликов	пер.А,	д.	10А, стр.
EMAIL=uc@kadastre.ru			
C=RU			
SI=77	город	Москва	
L=Москва			
O=ФГБУ	*ФКП	Росреестра*	
OU=Удостоверяющий	центр		
CN=ФГБУ	*ФКП	Росреестра*	
Данные	отзыва:		
Не нашли ст: издателя OGRN=1027700485757, INN=007705401340, STREET=Орликов пер.А, д. 10А, стр. 1, EMAIL=uc@kadastre.ru, C=RU, SI=77 город Москва, L=Москва, O=ФГБУ *ФКП Росреестра*, OU=Удостоверяющий центр, CN=ФГБУ *ФКП Росреестра*			

10

### ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ

г. Томск

Двадцатое января 2011 г.

Мы, гр. Бабаев Габил Кавы оглы, проживающий по адресу: г. Томск, улица Железнодорожная, д.5, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 69 06 № 117908, выдан 12.04.2006 г. Октябрьским РОВД г. Томска, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и гр. Шукроров Рашид Гусейнгулу оглы, проживающий по адресу: г. Томск, улица 5-ой Армии д.26 (общ.), паспорт гражданина Российской Федерации: серия 692 № 408541 выдан 27.03.2002 г. Ленинским РОВД г. Томска, именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество:

- нежилое здание, общей площадью 218,7 кв.м, 1-этажное, инв.№ 009-401:001:004152370, лит. Ф, кадастровый (или условный) номер: 70-70-01/114/2005-388 по адресу: Томская обл., г. Томск, Карла Маркса улица, д.48, стр.14;
- земельный участок, расположенный на землях населенных пунктов для эксплуатации здания магазина, площадью 454,2 кв. м., кадастровый номер 70:21:0100056:0127 по адресу: Томская обл., г. Томск, Карла Маркса улица, д.48, стр.14

2. Нежилое здание принадлежит Продавцу по праву собственности на основании:

- Договора купли продажи недвижимого имущества от 11.07.2005 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права серия 70 АБ № 169629 от 14 декабря 2007 г.

Земельный участок принадлежит Продавцу по праву собственности на основании:

- Договора купли-продажи земельного участка №2645/2006 от 27.02.2006 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права серия 70АБ № 169630 от 14 декабря 2007 года.

3. Продавец гарантирует, что до совершения настоящего договора указанное в п.1 имущество никому другому не продано, не заложено, в споре, под арестом и зачетом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

4. Цена приобретаемого недвижимого имущества составляет 1000000 (Один миллион) рублей. Указанная цена установлена соглашением сторон по настоящему договору, является окончательной и изменению не подлежит. Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора.

5. Покупатель обязуется уплатить Продавцу сумму, указанную в п.4 договора в полном объеме в день подписания договора.

6. Покупатель удовлетворен качественным состоянием недвижимого имущества, установленным путем внутреннего осмотра перед заключением данного договора и

на обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

7. Покупатель приобретает право собственности на недвижимое имущество после государственной регистрации перехода права собственности.

8. Риск случайной гибели или порчи имущества до момента, определённого в п.8 настоящего договора, лежит на Продавце.

9. С содержанием ст.167,209,223,288,351,352,556 ГК РФ стороны ознакомлены.

10. Покупатель несёт все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией настоящего договора в соответствии с действующим законодательством.

11. 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 совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

12. 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, до государственной регистрации настоящего договора.

13. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания сторонами и действует до завершения оформления прав собственности покупателя на приобретаемое имущество и завершения всех расчетов.

14. Настоящий договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

15. В соответствии со ст.556 ГК РФ при передаче нежилого здания и земельного участка сторонами в обязательном порядке составляется передаточный акт.

16. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - в Управлении Федеральной Регистрационной службы по Томской области (Росрегистрация ТО).

Подписи:

Продавец

*Григорьев Андрей Павлович*

Покупатель

*Иванов Иван Иванович*

Передаточный акт

г. Томск

20.01.2011 г.

Мы, гр. Бабаев Габил Чавы оглы, проживающий по адресу: г. Томск, улица Железнодорожная, д.5, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 69 06 № 117908, выдан 12.04.2006 г. Октябрьским РОВД г. Томска, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и гр. Шухаров Рашид Гусейнгулу оглы, проживающий по адресу: г. Томск, улица 5-ой Армии д.26 (общ.), паспорт гражданина Российской Федерации: серия 692 № 408541 выдан 27.03.2002 г. Ленинским РОВД г. Томска, именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец в соответствии с договором купли-продажи от 20 января 2011 года продал Покупателю недвижимое имущество:

- нежилое здание, общей площадью 218,7 кв.м, 1-этажное, инв.№ 069:401:001:004152370, лит. Ф, кадастровый (или условный) номер: 70-70-01/114/2005-388 по адресу: Томская обл., г. Томск, Карла Маркса улица, д.48, стр.14;
- земельный участок, расположенный на землях населённых пунктов для эксплуатации здания магазина, площадью 454,2 кв. м., кадастровый номер 70:21:0100056:0127 по адресу: Томская обл., г. Томск, Карла Маркса улица, д.48, стр.14

2. В соответствии с настоящим актом Продавец передал в собственность Покупателя вышеназванное недвижимое имущество в качественном состоянии, как оно есть на день подписания настоящего акта.

3. Покупатель принял от Продавца вышеназванное недвижимое имущество в том состоянии, в котором оно есть на день подписания настоящего акта.

4. Покупатель оплатил Продавцу стоимость переданного недвижимого имущества в полной сумме в соответствии с условиями договора

5. Настоящим актом каждая из сторон по договору подтверждает, что обязательства сторон выполнены, расчёт произведён полностью, у сторон нет друг к другу претензий по существу договора.

6. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - в Управлении Федеральной Регистрационной службы по Томской области ( Росрегистрация ТО)

Подписи:

Продавец

Покупатель





Земельный участок инд. объекта недвижимости			
Лист №2 Выдел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выделов: 9
6 шаг учета ЗИНС № КУН1-001/2018-5341396	70:21-01/00056:127		
Кадастровый номер:	70:21-01/00056:127		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок «Жуковский район, муниципальное образование «Область недвижимости» территории муниципального образования «Истринский район Московской области»		
Объём участка:	Общая площадь земельного участка: 127 кв. м. Категория земель: «земли населенных пунктов». Вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения». Сведения об объекте недвижимости: «70:21-01/00056:127»		
Подлежит ли выделу:	ОАО «Центр недвижимости от Сбербанка»		

Подпись и наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

Лист 2

Земельный участок  
 под объектом недвижимости

Датум ДЛ: Выдана 2	Всего листов выданы 2/2	Всего разделов: 6	Всего листов выданы: 9
6 августа 2018г. № КУ В/1-001/2018-541/396			
Квартальный номер:	70/21/01/001/56/127		

1	Праваобладатели (правообладатели):	1.1	Шуваков Рашид Луеитович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70-21/01/05/2011-243 01.03.2011 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Детали учета и долевой собственности:		не зарегистрировано
5	Зачтенные и судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о наложении в отменены:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о незаключении государственной регистрации (без личного учета) правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Проводятся ли и сведения о наличии государственных, но не государственных заключений о признании государственной регистрации права, фактически, проведения прав, обременения права при обременении объекта недвижимости, сведения об отмене права собственности:		отсутствуют

Инициалы, фамилия:	инициал	фамилия
Инициалы, фамилия:	инициал	фамилия
Инициалы, фамилия:	инициал	фамилия

М.П.

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Егого листы раздела 2	Листы раздела: 6	Егого листов выделов: 9
6 августа 2018г. № К/ИВ-001/2018-5341396			
Кадастровый номер:		70:01/00056/127	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земель, сельскохозяйственного назначения:	Данные отсутствуют	

Исполнители/получатели документов	Исполнители	Исполнители/получатели документов
М.П.		

Лист 3

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

Земельный участок  
 вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3

Всего листов раздела 3: 1

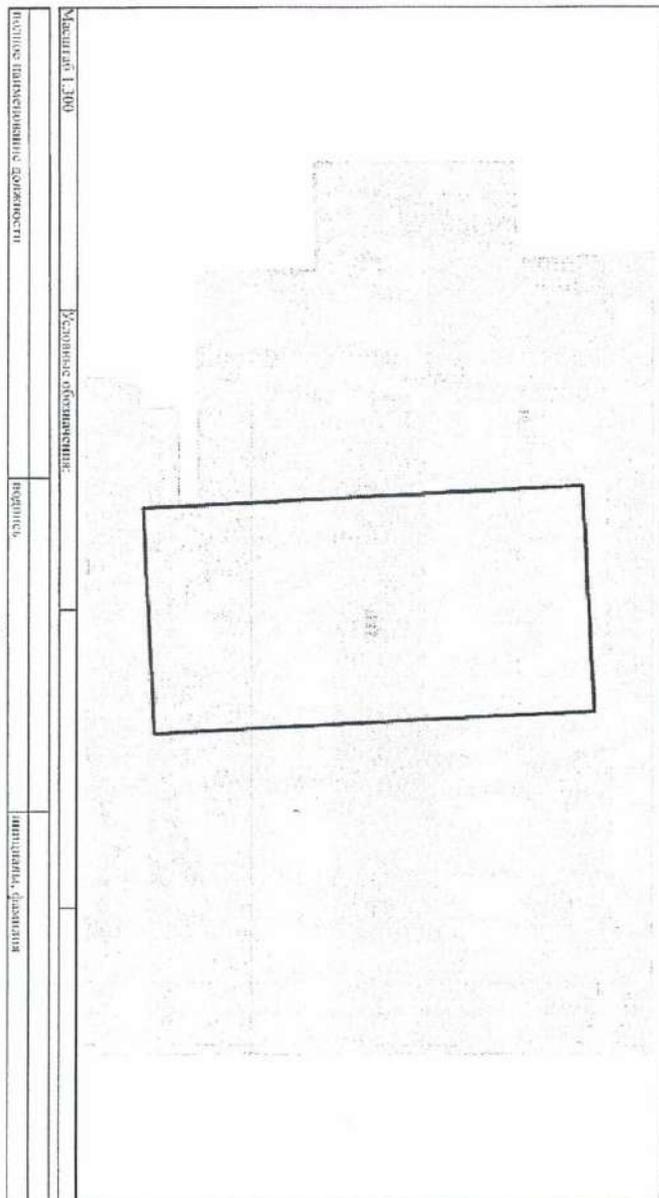
Всего разделов: 6

Всего листов выписки: 9

6 листов 2018г. № КЗ/НН-001/2018-541396

Кадастровый номер: 70:21:010056.127

План (чертеж, схема) земельного участка



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

Листов 3/1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Файл 3.1		Всего листов выписки 3/1: 1	
		Всего страниц 6	
		Всего листов выписки 9	
6 августа 2018г. № КУГИ/001/2018-531/396		70:21:0100056:127	
Кадстровый номер:			

№ п/п	Номер кадастрового участка	Дополнительный код участка	Формирование кадастрового участка, кв	Описание земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Сведения об адресе правообладателя земельного участка
1	1.1.1	1.1.2	17794,0	земельный участок	70:21:0100056:1577	адрес отсутствует
2	1.1.1	1.1.1		земельный участок	70:21:0100056:1603	адрес отсутствует
3	1.1.2	1.1.3	26792,4	земельный участок	70:21:0100056:37	г.Томск, ул.5 Армии, д.26
4	1.1.3	1.1.4	35658,5	земельный участок	70:21:0100056:37	г.Томск, ул.5 Армии, д.26
5	1.1.4	1.1.5	337941,5	земельный участок		г.Томск, ул.5 Армии, д.26
6	1.1.5	1.1.6	35659,9	земельный участок	70:21:0100056:40	адрес отсутствует
7	1.1.6	1.1.1	8790,4	земельный участок	70:21:0100056:40	адрес отсутствует

полное наименование документа	номер	наименование документа
		М.11

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

Листов 3.3

Земельный участок	
Лист №1 Листов 3.3	Всего листов листов 3.3 - 1
№ кадастрового номера: 70:21:01009056:127	Всего районов: 6
	Всего листов в листе: 9

№ п/п	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат заданной точки границ земельного участка, м
	X	Y		
1	351862.79	4124608.32	Закрепление отсутствует	0.1
2	351833.52	4124609.82	Закрепление отсутствует	0.1
3	351832.72	4124594.35	Закрепление отсутствует	0.1
4	351835.18	4124594.22	Закрепление отсутствует	0.1
5	351836.42	4124594.17	Закрепление отсутствует	0.1
6	351861.98	4124592.83	Закрепление отсутствует	0.1
7	351862.79	4124608.32	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование недвижимости	местность	инициала, фамилия
	М.П.	

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

Лист 4.1

Земельный участок под объектом недвижимости	
Лист 4.1 Выдел 4.1	Выдел 4.1 Выдел 4.1
6 августа 2018г. № КУНН 001/2018-541396	№ документа выписки: 9
Код документа по выписке	70-21-0100056-127
Участки довер. части	Прозрачность, м2
1	2
Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
3	

подписи должностных лиц	подпись	подпись, фамилия
-------------------------	---------	------------------

М.П.

СОДЕРЖАНИЕ

Пояснение об оценке стоимости земельных участков и объектов недвижимости

Исследование выполнено в соответствии с Законом Российской Федерации от 13.07.1998 № 172-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Законом Республики Беларусь от 20.07.2006 № 100-З «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и другими законодательными актами Республики Беларусь. Исследование выполнено в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 20.07.2006 № 100-З «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и другими законодательными актами Республики Беларусь.

Исследование выполнено в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 20.07.2006 № 100-З «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и другими законодательными актами Республики Беларусь. Исследование выполнено в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 20.07.2006 № 100-З «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и другими законодательными актами Республики Беларусь.

Исследование выполнено в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 20.07.2006 № 100-З «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и другими законодательными актами Республики Беларусь. Исследование выполнено в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 20.07.2006 № 100-З «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и другими законодательными актами Республики Беларусь.

Министерство Недвижимости  
Гомельская область, г. Гомель

Гомельский район, с/поселок «Славянка»

Исследование выполнено в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 20.07.2006 № 100-З «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и другими законодательными актами Республики Беларусь. Исследование выполнено в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 20.07.2006 № 100-З «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и другими законодательными актами Республики Беларусь.

ГОМЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ЧСБФ

ПАО «СКОРИНГ»

Учредительский договор от 10.01.2010

Контракт № 100/10

ПЕНДЕЛЬ И Б

Ссылка на 1013760



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ  
ОЦЕНКИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» - ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ТОМСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ 059/401/2007-1444601

Тип объекта: Нежилое помещение

назначение объекта:

#### Адрес:

Субъект Российской Федерации	Томская область
населенный пункт	г. Томск
Район	Дзержинский
улица (пер.)	Карла Маркса (улица)
Здание №	48
	№ строения (корпуса) 14

Сведения в реестр внесены: 19.09.2007 г.

Инвентарный номер: 059/401/001/004152370/0000/20001

Валент прикладных документов номер:

Паспорт составлен по состоянию на: 7 сентября 2007 г.

ООО «Центр оценки «СКОРИНГ»  
Федеральное БТИ



*[Handwritten signature]*

### 1. Общие сведения

Номера помещения	10114/018
Этаж	1
Общая площадь	114,70 кв.м
Объем	1001,00 куб.м
Примечание	После проведения ремонта, перепланировки помещения в соответствии с проектом.

### 2. Техническое описание здания

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов
Дата ввода в эксплуатацию	
Этажность	
Фундамент	Бетонная центральная
Наружные стены материал	Кирпич
Крыша	Двухскатная черепичная
Тип отопления	Центральная
<b>Наличие:</b>	
а) Водоснабжение	Да
б) Электроснабжение	Да
в) Канализация	Да
г) Тепловая водоснабжение	Нет

### 3. Сведения о правах и правообладателях

№ п/п	Субъект права	Документы подтверждающие право собственности	Доля в праве

### 4. Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста на объект существует

16 сентября 2007 г.

Исполнил



И.В.М.И.И.И.

000000

0000



Этаж	Назначение помещения	Площадь кв. м				Высота
		общая	эксплуатационная	владельца	общей пользования	
11	охранное	26,3	30,2			5,2
12	охранное	47,7	40,7			
13	охранное	40,6	43,5			
14	охранное	27,6	23,8			
15	охранное	8,6	0,6			
16	охранное	8,4	8,4			
	<b>Итого по 1-му этажу</b>	<b>214,2</b>	<b>214,2</b>			
	<b>Итого</b>	<b>214,2</b>	<b>214,2</b>			

## Приложение №2. Фотоприложение

1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 214,2 кв.м., этажность 1, в том числе подземных 0 (кадастровый номер 70:21:0100056:412)
- 2 Земельный участок, общей площадью 454,2 кв. м. ,категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов торговли (Для эксплуатации здания магазина) (кадастровый номер 70:21:0100056:127)



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.

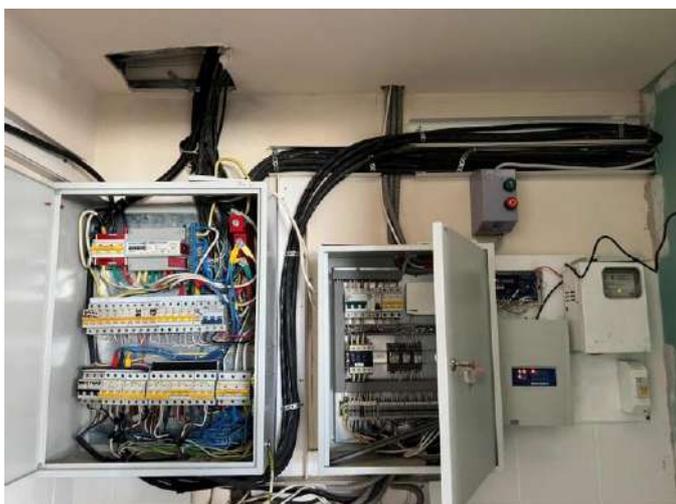


Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

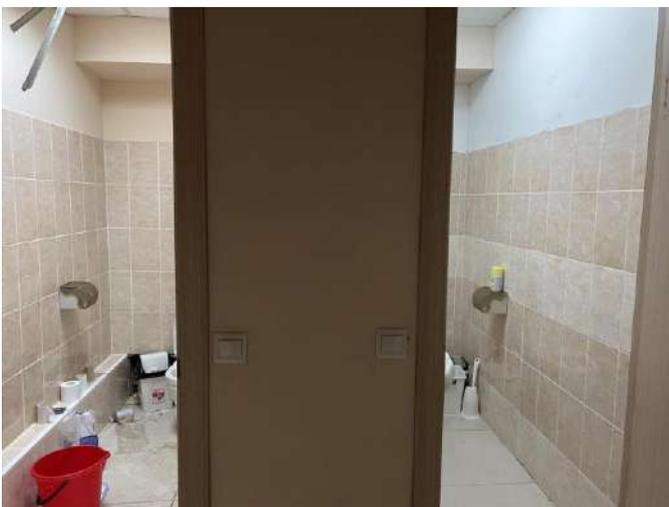


Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.

**Приложение №3. Копии документов (информации), устанавливающих  
количественные и качественные характеристики объектов-аналогов**

## ЕОН (единые объекты недвижимости) включающие в себя улучшения и ОКС

ОА №1

← → ↻ kvartelia.ru/tomsk/prodam/ofis-900-m-mikrorayon-cheremoshniki-poyemnyy-pereulok-4a-3405548

Офис, 900 м<sup>2</sup>  
Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемшники, Пойменный переулок, 4А  
**25 000 000 Р**

Goryachcom +7(999)666-30-90

Обратный звонок | Написать отзыв | Жалоба



← Предыдущее объявления



Офис, 168 м<sup>2</sup>  
**4 000 000 Р**

Следующее объявления >



Офис, 706.9 м<sup>2</sup>  
**38 248 200 Р**



18:18  
27.04.2022

← → ↻ kvartelia.ru/tomsk/prodam/ofis-900-m-mikrorayon-cheremoshniki-poyemnyy-pereulok-4a-3405548



Описание

Собственник. Продается отдельно стоящее трехэтажное здание общей площадью 900 м<sup>2</sup> (1 этаж: 304 м<sup>2</sup>, 2 этаж: 296 м<sup>2</sup>, 3 этаж: 300 м<sup>2</sup>) на участке площадью 894 м<sup>2</sup> в собственности. Большая собственная парковка + зимний склад.

Кирпичное здание в отличном состоянии. Высота потолков: первого этажа - 3,1 м., второй и третий этажи - 2,75 м. Центральная вода и канализация. Стопление: минимальные расходы, местное pelletное. Автоматический котел, вынесен в отдельно пристроенную котельную.

Объект расположен на удобной транспортной развязке с хорошими подъездными путями для любого транспорта.

Рассмотрим любые варианты расчета.  
Обмен на Дорожно - строительная техника.

Параметры объекта

Площадь: 900 м<sup>2</sup>



18:19  
27.04.2022

transporta.

Рассмотрим любые варианты расчета.  
Обмен на Дорожно - строительная техника.

Параметры объекта  
Площадь: 900 м<sup>2</sup>

Расположение на карте



Отзывы  
Отзывов еще нет

<https://tech.yandex.ru/maps/mapsapi/?from=api-maps>

<https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/ofis-900-m-mikrorayon-cheremoshniki-poymennyy-pereulok-4a-3405548>

ОАН№2

[kvartelia.ru/tomsk/prodam/ofis-235-6-m-ul-govorova-11-3-7389680](https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/ofis-235-6-m-ul-govorova-11-3-7389680)

Офис, 235.6 м<sup>2</sup> 6 600 000 ₽

Томская область, Томск, Ленинский район, ул. Говорова, 11/3

Валентина АН Квартирный вопрос +7(961)891-01-81

[Обратный звонок](#) [Написать отзыв](#) [Жалоба](#)



Описание  
В продаже нежилое 3-х этажное здание с цоколем. На первом этаже гаражный бокс на две-три машины

← Предыдущее объявления



Офис, 1606.7 м<sup>2</sup>  
45 305 377 ₽

Следующее объявления >



Офис, 285 м<sup>2</sup>  
6 900 000 ₽

РЕКЛАМА



lazur8.com

← → ↻ kvartelia.ru/tomsk/prodam/ofis-235-6-m-ul-govorova-11-3-7389680

### Описание

В продаже нежилое 3-х этажное здание с цоколем. На первом этаже гаражный бокс на две-три машины с авто-воротами. На втором этаже офисные помещения для персонала. На третьем этаже большой кабинет с дизайнерским ремонтом для руководства. На каждом этаже есть туалетные комнаты. В цокольном помещении располагается локальная система отопления. Мебель и техника остается. Продавец - юридическое лицо на общей системе налогообложения с НДС. Показ только по предварительной договорённости. Кадастровый номер нежилого здания: 70. 21. 0100052. 2425. Кадастровый номер земли: 70. 21. 0100052. 168. Точный адрес: город Томск, улица Говорова, 11/9, стр. 1.

### Параметры объекта

Площадь: 235,6 м<sup>2</sup>

### Расположение на карте



Угловые диваны-кроватьи. Ликвидация. в LAZURIT

18:24 27.04.2022

<https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/ofis-235-6-m-ul-govorova-11-3-7389680>

← → ↻ pkk.rosreestr.ru/#/search/56.50586008155282,84.98075094626644/20/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100052%3A2425&type=5&opened=70%3A21%3A100052%3A2425

ОНС 70.21.0100052.2425

### Здание 70.21.0100052.2425

Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Говорова, д. 11/10  
Нежилое здание

План ОНС → План НК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	70.21.0100052.2425
Кадастровый квартал:	70.21.0100052
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Говорова, д. 11/10
Наименование:	Нежилое здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь объекта:	235,6 кв. м
Статус:	Раннее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 891 108,86 руб.
дата определения:	06.03.2019
дата утверждения:	-



18:22 27.04.2022

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.50586008155282,84.98075094626644/20/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100052%3A2425&type=5&opened=70%3A21%3A100052%3A2425>

Участки 70:21:0100052:168

**Земельный участок 70:21:0100052:168**  
Томская область, с. Томск, ул. Говорова, 11/9  
Для эксплуатации и обслуживания индивидуальных гаражей  
План ЗУ → План ИК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	70:21:0100052:168
Кадастровый квартал:	70:21:0100052
Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Говорова, 11/9
Площадь уточненная:	546 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земли:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации и обслуживания индивидуальных гаражей
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 706 374,58 руб.
дата определения:	01.01.2014
дата утверждения:	01.01.2015
дата внесения сведений:	01.01.2015

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.50592823520142,84.98080024343913/20/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100052%3A168&type=1&opened=70%3A21%3A100052%3A168>

ОА №3

Торговая площадь, 518.1 м²  
Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Нижне-Луговая улица, 12  
**20 724 000 ₪**

Ирина +7(903)955-51-57

Обратный звонок Написать отзыв Жалоба

Описание

Торговая площадь, 30 м²  
300 000 ₪

Следующее объявления >

Торговая площадь, 51 м²  
3 450 000 ₪

Пром. Продажа

← → ↻ kvartelia.ru/tomsk/prodam/torgovaya-ploschad-518-1-m-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-3056520

**Описание**

Продам нежилое 2-х этажное здание, общей площадью 518,1 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 70:21:0100035:1132 площадью 1343 кв.м, на землях населенного пункта с видом разрешенного использования по документу: многофункциональные деловые и обслуживающие здания; магазины; предприятия общественного питания

Месторасположение здания и земельного участка по градостроительному зонированию относится к территориальной зоне О-5 «Общественно деловая зона», что позволяет с легкостью поменять вид разрешенного использования, например для:

- Ветлечебницы без содержания животных
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Предприятия общественного питания
- Торгово-выставочные комплексы
- Рынки
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Магазины
- Крупные торговые комплексы
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Атракционы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр)
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Кредитно-финансовые учреждения
- Организации, учреждения, управления

В настоящее время здание сдается в аренду под столовую и магазин, на втором этаже офисные помещения.

Коммуникации: трансформаторная подстанция, газовая котельная, центральное водоснабжение и канализация.

Территориально здание расположено в 200 метров от берега р. Томь и 800 метров от центрального проспекта города, пр. Ленина. Собственник юридическое лицо. Обременения и ограничения – отсутствуют!

Дром: Продажа  
Лexus RX 330  
в Кемерово →

18:30  
27.04.2022

← → ↻ kvartelia.ru/tomsk/prodam/torgovaya-ploschad-518-1-m-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-3056520

В настоящее время здание сдается в аренду под столовую и магазин, на втором этаже офисные помещения.

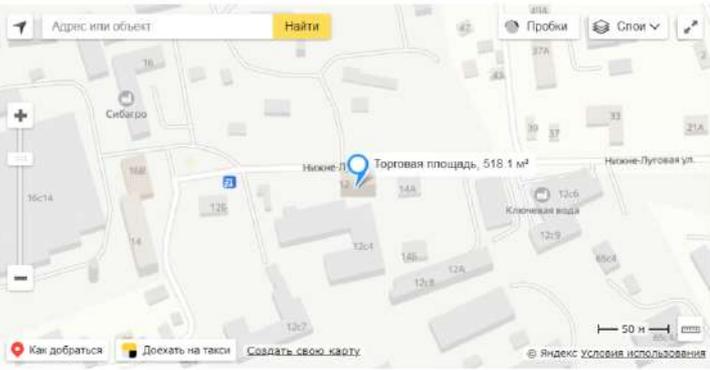
Коммуникации: трансформаторная подстанция, газовая котельная, центральное водоснабжение и канализация.

Территориально здание расположено в 200 метров от берега р. Томь и 800 метров от центрального проспекта города, пр. Ленина. Собственник юридическое лицо. Обременения и ограничения – отсутствуют!

**Параметры объекта**

Площадь: 518.1 м<sup>2</sup>

**Расположение на карте**



Кан. добраться Доехать на такси Создать свою карту

© Яндекс УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

18:31  
27.04.2022

<https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/torgovaya-ploschad-518-1-m-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-3056520>

ОАН№4

kvartelia.ru/tomsk/prodam/torgovaya-ploschad-1934-m-mikrorayon-cheremoshniki-bolshaya-podgornaya-ul-222-4992121

Торговая площадь, 1934 м<sup>2</sup>  
Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемoshники, Большая Подгорная ул., 222  
**68 000 000 ₪**

Алексей +7(913)847-00-22

Обратный звонок   Написать отзыв   Жалоба



Описание

Торговая площадь, 12 м<sup>2</sup>  
**195 000 ₪**

Следующее объявления >



Торговая площадь, 420.4 м<sup>2</sup>  
**12 544 000 ₪**



Изготовим пресс-форму

18:36 27.04.2022

kvartelia.ru/tomsk/prodam/torgovaya-ploschad-1934-m-mikrorayon-cheremoshniki-bolshaya-podgornaya-ul-222-4992121



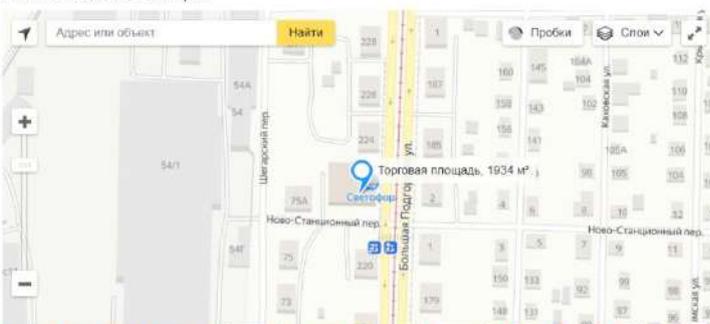
Описание

Здание свободного назначения  
Собственность  
Земля - собственность  
250 кВт  
Собственник

Параметры объекта

Площадь: 1934 м<sup>2</sup>

Расположение на карте



Изготовим пресс-форму на вибропресс в кратчайшие сроки!

18:36 27.04.2022

<https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/torgovaya-ploschad-1934-m-mikrorayon-cheremoshniki-bolshaya-podgornaya-ul-222-4992121>

pkk.rosreestr.ru/#/search/56.522851544466604,84.95840410831026/20/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100013%3A1568&type=5&opened=70%3A21%3A100013%3A1568

ОКС 70:21:0100013:1568

**Здание 70:21:0100013:1568**  
Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная, д. 222  
магазин

План ОКС → План НК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	70:21:0100013:1568
Кадастровый квартал:	70:21:0100013
Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная, д. 222
Наименование:	магазин
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общиц:	1 934,4 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	36 930 000 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	02.12.2020

1835 27.04.2022

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.522851544466604,84.95840410831026/20/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100013%3A1568&type=5&opened=70%3A21%3A100013%3A1568>

pkk.rosreestr.ru/#/search/56.522848697211224,84.95840290453005/20/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100013%3A351&type=1&opened=70%3A21%3A100013%3A351

Участки 70:21:0100013:351

**Земельный участок 70:21:0100013:351**  
Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная, 222  
Магазины

План ЗУ → План НК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	70:21:0100013:351
Кадастровый квартал:	70:21:0100013
Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная, 222
Площадь уточненная:	1 038 кв. м
Статус:	Учтенный
категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Магазины
форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 271 000 руб.
дата определения:	01.01.2014
дата утверждения:	28.06.2016
дата внесения сведений:	28.07.2016
дата утверждения:	01.01.2016

1836 27.04.2022

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.522848697211224,84.95840290453005/20/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100013%3A351&type=1&opened=70%3A21%3A100013%3A351>

ОАН№5

Помещение свободного назначения, 1269.6 м<sup>2</sup> 24 000 000 ₽

Томская область, Томск, Ленинский район, пр-т Мира, 48/4

ТПСБ +7(913)888-32-00

Обратный звонок Написать отзыв Жалоба

Описание

Помещение свободного назначения, 128.3 м<sup>2</sup> 1 600 000 ₽

Следующее объявления >

Помещение свободного назначения, 165 м<sup>2</sup> 5 790 000 ₽

18:47 27.04.2022

Описание

Нежилое трехэтажное здание в кирпичном исполнении, с подвальным помещением, общей площадью 1269,6 кв. м, в том числе площадь цокольного этажа – 254,9 кв. м, первого этажа – 270,7 кв. м, второго этажа – 290,1 кв. м, мансарды (третьего этажа) – 347,0 кв. м. Здание расположено на земельном участке площадью 564 кв. м. Возможен торг, аренда с последующим выкупом, рассрочка.

Параметры объекта

Площадь: 1269.6 м<sup>2</sup>

Расположение на карте

18:47 27.04.2022

<https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-1269-6-m-pr-t-mira-48-4-6594481>

ОАН№6

← → ↻ kvartelia.ru/tomsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-633-9-m-ul-voykova-13k1-5563610

**Помещение свободного назначения, 633.9 м<sup>2</sup>** **24 999 900 ₽** < Предыдущее объявления

Томская область, Томск, Ленинский район, ул. Войкова, 13к1

👤 Виктор +7(913)829-80-09

Обратный звонок Написать отзыв Жалоба



Описание

Предыдущее объявления: Помещение свободного назначения, 667 м<sup>2</sup>, 36 800 000 ₽

Следующее объявления >



Помещение свободного назначения, 39.4 м<sup>2</sup>, 550 000 ₽

PRETABA



18:57 27.04.2022

← → ↻ kvartelia.ru/tomsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-633-9-m-ul-voykova-13k1-5563610

**Описание**

Продается здание по ул.Войкова 13/1. Использовалось, как торговое помещение. Площадью 633.9. Здание находится на территории центрального рынка. Непосредственная близость главных магистралей города. Подойдет для организации общепита, гостиницы, торгового центра, большая проходимость, наличие удобной парковки в непосредственной близости у здания. Хорошая проходимость. Цена 25 000 000.

**Звоните!**

**Параметры объекта**

Площадь: 633.9 м<sup>2</sup>

**Расположение на карте**



Угловые диваны-кровати. Ликвидация. в LAZURIT

18:57 27.04.2022

<https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-633-9-m-ul-voykova-13k1-5563610>

ОАН№7

kvartela.ru/tomsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-759-1-m-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-2670767

Перевозка грузов по России от 100 кг! → Межкомнатные двери от производителя в Кемерово → Фамилия 35 300 →

**Помещение свободного назначения, 759.1 м<sup>2</sup>**  
Томская область, Томск, Ленинский район, микрорайон Черемoshники, Нижне-Луговая улица, 12  
**15 182 000 ₪**

Ирина +7(903)955-51-57

Обратный звонок | Написать отзыв | Жалоба



← Предыдущее объявления



Помещение свободного назначения, 907 м<sup>2</sup>  
**29 500 000 ₪**

Следующее объявления >



Помещение свободного назначения, 250 м<sup>2</sup>  
**9 850 000 ₪**

18:58 27.04.2022

kvartela.ru/tomsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-759-1-m-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-2670767

**Описание**

Продам нежилое 3-х этажное административное здание, общей площадью 759,1 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 70.21.0100035:1187 площадью 1055 кв.м, на землях населенного пункта с видом разрешенного использования для эксплуатации производственных зданий и сооружений.

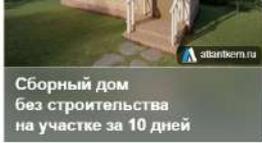
Месторасположение здания и земельного участка по градостроительному зонированию относится к территориальной зоне О-5 «Общественно деловая зона», что позволяет с легкостью поменять вид разрешенного использования, например для:

- Ветлечебницы без содержания животных
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Предприятия общественного питания
- Торгово-выставочные комплексы
- Рынки
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Магазины
- Крупные торговые комплексы
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Атракционы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр)
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Кредитно-финансовые учреждения
- Организации, учреждения, управления

В настоящее время здание сдается в аренду.

Коммуникации: трансформаторная подстанция, газовая котельная, центральное водоснабжение и канализация.

Территориально здание расположено в 200 метров от берега р. Томь и 600 метров от центрального проспекта города, пр. Ленина. Собственник юридическое лицо. Обременения и ограничения – отсутствуют!



Сборный дом без строительства на участке за 10 дней

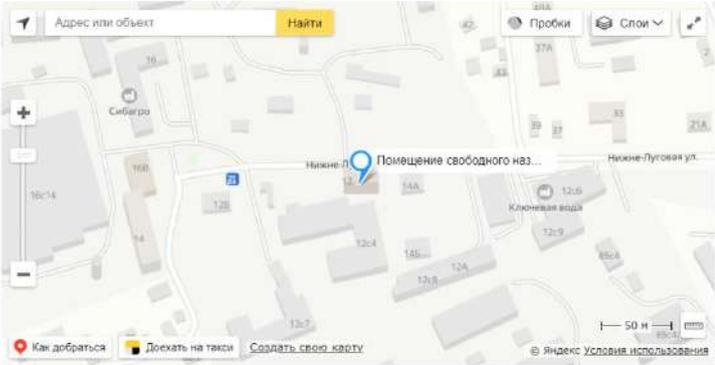
18:58 27.04.2022

kvartelia.ru/tomsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-759-1-m-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-2670767

в настоящее время здание сдается в аренду.  
Коммуникации: трансформаторная подстанция, газовая котельная, центральное водоснабжение и канализация.  
Территориально здание расположено в 200 метров от берега р. Томь и 800 метров от центрального проспекта города, пр. Ленина. Собственник юридическое лицо. Обременения и ограничения – отсутствуют!

Параметры объекта  
Площадь: 759.1 м<sup>2</sup>

Расположение на карте



Отзывы

<https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-759-1-m-mikrorayon-cheremoshniki-nizhne-lugovaya-ulitsa-12-2670767>

ОА№8

tomsk.cian.ru/sale/commercial/221308398/

вчера, 17:39 186 просмотров, 0 за сегодня

### Здание, 831 м<sup>2</sup>

Томская область, Томск, р-н Ленинский, мкр. Каштак-4, ул. Ференца Мюнниха, 5Б На карте

В избранное



20 фото

4 этажа

40 000 000 Р

48 135 Р за м<sup>2</sup>

+7 909 540-14-21

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Алатарцев. Недвижимость**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Дмитрий Мызенко**

Реклама  
**Сушильные шкафы UN, Memmert**  
analtyexpert.ru  
Узнать больше

**831 м²** Площадь  
**4 этажа** Этажность

Продаётся 4-х этажное коммерческое здание торгового центра с собственным земельным участком в районе с высокой плотностью населения рядом с остановками общественного транспорта.

831 кв.  
Электроэнергия 35 кВт. Можно увеличить.  
Здание и земельный участок в собственности, все документы готовы.  
Ремонт в очень хорошем состоянии.  
Значительная высота потолков.  
Здание находится в непосредственной близости от остановок общественного транспорта рядом с пешеходным переходом.  
Высокий пешеходный и автомобильный трафик.  
Технические параметры позволяют разместить бизнес практически любой специализации.

Рассмотрите данное здание для своего бизнеса или как выгодную инвестицию. Звоните!

Номер объекта: #1/626329/301

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 909 540-14-21**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

40 000 000 Р  
48 135 Р за м²

**+7 909 540-14-21**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Алатарцев. Недвижимость**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Дмитрий Мызенко**

Сушильные шкафы  
**UN, Memento**  
analexper.ru  
Узнать больше

Отзыв о сайте

<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/221308398/>

ОКС 56.520675 84.989182

**Здание 70:21:0100016:4951**  
Томская область, г.Томск, Ференца Мюнхиха улица, д.56  
здание

План ОКС → План ИК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	70:21:0100016:4951
Кадастровый квартал:	70:21:0100016
Адрес:	Томская область, г.Томск, Ференца Мюнхиха улица, д.56
Наименование:	здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь объекта:	831,8 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	12 740 000 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	16.11.2021

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.52067413586615,84.98920294408711/20/@2y1wgu43?text=56.520675%2084.989182&type=5&inPoint=true&opened=70%3A21%3A100016%3A4951>

**Земельный участок 70:21:0100016:4930**  
Томская обл., г. Томск, ул. Ференца Мюнхиха, 56  
Для эксплуатации торгового павильона  
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	70:21:0100016:4930
Кадастровый квартал:	70:21:0100016
Адрес:	Томская обл., г. Томск, ул. Ференца Мюнхиха, 56
Площадь уточненная:	418 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации торгового павильона
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 562 000 руб.
дата определения:	01.01.2014
дата утверждения:	07.05.2019
дата внесения сведений:	28.10.2019
дата прекращения:	01.01.2018

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.52068309204305,84.98919453912605/20/@2y1wvqu43?text=56.520704%2084.989164&ty pe=1&inPoint=true&opened=70%3A21%3A100016%3A4930>

ОА№9

15 мар, 09:08 244 просмотра, 0 за сегодня

### Здание, 682 м<sup>2</sup>

Томская область, Томск, р-н Ленинский, Черемошники микрорайон, ул. Пролетарская, 33 На карте

В избранное

27 000 000 Р  
39 590 Р за м<sup>2</sup>

+7 983 232-07-24  
+7 382 257-27-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**БизнесМетр**

Реклама  
**Сушильные шкафы UN, Memmert**  
analytexpert.ru  
Узнать больше

682 м²  
Площадь

3 этажа  
Этажность

1980  
Год постройки

27 000 000 Р  
39 590 Р за м²

+7 983 232-07-24  
+7 382 257-27-28

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
БизнесМетр

Сушильные шкафы UN, Memmert

Узнать больше

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

О здании

Год постройки	1980	Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет	Общая площадь	682 м²
Линия домов	Вторая		
Статус участка	В собственности		
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	10

Центральное отопление

Сигнализация

Томская область, Томск, р-н Ленинский, Черемошники микрорайон, ул. Пролетарская, 33

27 000 000 Р  
39 590 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

+7 983 232-07-24  
+7 382 257-27-28

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
БизнесМетр

Сушильные шкафы UN, Memmert

Узнать больше

<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/200115776/>

llk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	70.21.0100037.407
Дата присвоения кадастрового номера	02.11.2011
Форма собственности	Частная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Томская область, г Томск, ул Пролетарская, д 33
Площадь, кв.м	729
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1968
Год ввода в эксплуатацию	1968

**Сведения о кадастровой стоимости**

EN 19:45 27.04.2022

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

pkk.rosreestr.ru/#/search/56.50997106528584.84.94842969371277/19/@2y1wvqu43?text=56.509934%2084.948416&type=5&inPoint=true&opened=70%3A21%3A100037%3A407

ОКС 56.509934 84.948416

**Здание 70.21.0100037.407**  
Томская область, г Томск, ул Пролетарская, д 33  
Нежилое  
План ОКС → План НК →

Информация	Услуги
Кадастровый номер:	70.21.0100037.407
Кадастровый квартал:	70.21.0100037
Адрес:	Томская область, г Томск, ул Пролетарская, д 33
Наименование:	Нежилое
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	729 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	16 333 263,54 руб.
дата определения:	02.09.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	29.03.2021
ОКС в последний раз:	02.09.2020

Аэриальный снимок с выделением здания 33 на ул. Пролетарская. Видны соседние здания с номерами 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41А, 33В2.

EN 19:44 27.04.2022

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.50997106528584.84.94842969371277/19/@2y1wvqu43?text=56.509934%2084.948416&type=5&inPoint=true&opened=70%3A21%3A100037%3A407>

**Земельный участок 70:21:0100037:186**  
Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, 33  
для эксплуатации и обслуживания административного здания

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	70.21.0100037:186
Кадастровый квартал:	70.21.0100037
Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Пролетарская, 33
Площадь уточненная:	579 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации и обслуживания административного здания
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 085 000 руб.
дата определения:	01.01.2014
дата утверждения:	20.10.2016
дата внесения сведений:	02.11.2016

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.5099738951488,84.94844781240923/20/@2y1wvqu43?text=56.509928%2084.948466&type=1&inPoint=true&opened=70%3A21%3A100037%3A186>

ОАН№10

15 мар, 12:49 143 просмотра, 0 за сегодня

**Здание, 1 681,4 м²**  
Томская область, Томск, р-н Ленинский, мкр. Крутоовражный, 43В На карте

В избранное

62 214 000 Р  
37 002 Р за м²

+7 913 811-11-13  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 20292356

Сушильные шкафы UN, Memmert  
analytexpert.ru  
Узнать больше

47 фото

1 681,4 м<sup>2</sup> 3 этажа  
Площадь Этажность

Здание с хорошим ремонтом.  
Земля в собственности. S земельного участка 1000 м.кв.  
Отопление, водоснабжение, канализация центральные.  
Свой тепловой узел, расположен в гараже. Гараж в цокольном этаже S 195 м.кв.

Возможна аренда на длительный срок.  
Стоимость 360 руб. за 1 м.кв., в т/ч НДС, в т/ч коммунальные расходы.

Не агентство. Без комиссии для покупателя.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 913 811-11-13**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

62 214 000 Р  
37 002 Р за м<sup>2</sup>

**+7 913 811-11-13**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

ID 20292356

Сушильные шкафы UN, Memmert  
analytexpert.ru  
Узнать больше

Отзыв о сайте

Фотографии (47) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 1 681,4 м<sup>2</sup> В избранное

**О здании**

Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Нет
Общая площадь	1 681,4 м <sup>2</sup>		
Площадь участка	0,1 га	Статус участка	В собственности
Парковка	Наземная		

Приточная вентиляция  
Местное кондиционирование  
Центральное отопление  
Гидрантная система пожаротушения

Томская область, Томск, р-н Ленинский, мкр. Крутоогражный, 43В

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

62 214 000 Р  
37 002 Р за м<sup>2</sup>

**+7 913 811-11-13**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

ID 20292356

Сушильные шкафы UN, Memmert  
analytexpert.ru  
Узнать больше

Отзыв о сайте

<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/249455435/>

OAN#11

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovyy\_tsentr\_shourum\_torgovoe\_pomeschenie\_218\_m\_1895814336

Томск: Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Продажа

### Торговый центр, шоурум, торговое помещение 218 м<sup>2</sup>

7 999 900 ₽ ▾  
36 697 ₽ за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить закладку 8 апреля в 20:55



8 913 870-62-46

Написать сообщение

Продажа/Аренда/Выкуп ИНВЕСТ-НЕДВИЖИМОСТЬ  
Компания  
На Авито с апреля 2017  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр

№ 1895814336, 1549 (+3)

Сообщения

2012  
27.04.2022

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovyy\_tsentr\_shourum\_torgovoe\_pomeschenie\_218\_m\_1895814336

### О помещении

Вход: со двора  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 218 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Высота потолков: 3 м  
Отделка: чистовая  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

### Расположение

Томская область, Томск, ул. Карла Маркса, 49  
р-н Ленинский



Скрыть карту

8 913 870-62-46

Написать сообщение

Продажа/Аренда/Выкуп ИНВЕСТ-НЕДВИЖИМОСТЬ  
Компания  
На Авито с апреля 2017  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр

№ 1895814336, 1549 (+3)

### Описание

Арендатор не оплачивает комиссию!

Сообщения

2012  
27.04.2022

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovyy\_tsentr\_shourum\_torgovoe\_pomeschenie\_218\_m\_1895814336

7 999 900 ₽  
36 697 ₽ за м²

8 913 870-62-46

Нписать сообщение

**Описание**

Арендатор не оплачивает комиссию!  
Продается отдельно стоящее одноэтажное здание (пристройка к зданию), находящееся со стороны центрального рынка (смотрите первые три фото)  
Общая площадь - 218 м2  
В данном помещении использовалось под торговлю мехами (Снежная королева)  
Адрес: улица Карла Маркса, 48/14.  
Цена 8 миллионов рублей Без торга  
Звоните и мы проконсультируем Вас по этому и остальным нашим вариантам, а также покажем в удобное для Вас время!  
- можем сдать/продать/выкупить ваше помещение, здание, ЗУ или бизнес -

**О здании**

Готовность к эксплуатации: в эксплуатации  
Тип здания: торговый центр  
Удаленность от дороги: вторая линия и дальше  
Парковка: на улице

№ 1055814336, 1549 (+3)

Покажитесь Сообщения

[https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovyy\\_tsentr\\_shourum\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_218\\_m\\_1895814336](https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_shourum_torgovoe_pomeschenie_218_m_1895814336)

pkk.rosreestr.ru/#/search/56.495893488733785,84.94056872319103/15/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100056%3A104&type=1&opened=70%3A21%3A100056%3A104

Участки 70:21:0100056:104

**Земельный участок 70:21:0100056:104** Есть обременения границ

обл. Томская г. Томск ул. Карла Маркса, 48  
Строительство администр.-коммерческих объектов  
Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	70:21:0100056:104
Кадастровый квартал:	70:21:0100056
Адрес:	обл. Томская г. Томск ул. Карла Маркса, 48
Площадь декларированная:	365 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Строительство администр.-коммерческих объектов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	5 726 141,9 руб.
дата определения:	01.01.2014
дата утверждения:	01.01.2015
дата внесения сведений:	01.01.2015

0,2 км

© Росреестр 2010-2022 | ЕЭИД © Росреестр 2019-2022

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.495893488733785,84.94056872319103/15/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100056%3A104&type=1&opened=70%3A21%3A100056%3A104>

ОАН№12

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_1373.6\_m\_2131146830

Томск: Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продажа

### Здание, 1373.6 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное · Добавить заметку · 9 апреля в 12:49

**45 000 000 ₪** ▾  
32 761 ₪ за м<sup>2</sup>

8 913 881-42-41

Апп  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2021

Подписаться на продавца

№ 2131146830, © 358 (+1)



**О здании**  
Общая площадь: 1373.6 м<sup>2</sup> · Тип сделки: продажа

Сообщения

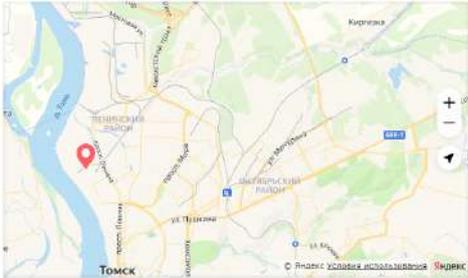
20:24  
27.04.2022

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_1373.6\_m\_2131146830

### Расположение

Томская область, Томск, Водяная ул., 00/12  
р-н Ленинский

Скрыть карту



**45 000 000 ₪** ▾  
32 761 ₪ за м<sup>2</sup>

8 913 881-42-41

Апп  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2021

Подписаться на продавца

№ 2131146830, © 358 (+1)

### Описание

Продажа напрямую от СОБСТВЕННИКА. Продается муниципальный комплекс (база + земельный участок 26 соток). 1 этаж - производственные помещения, 2 этаж: 3 офисных помещения, 3 этаж: 12 рабочих кабинетов, туалетные комнаты на каждом этаже. Все в отличном состоянии. В настоящее время на земельном участке размещен склад открытого хранения. Оборудованные подъездные пути, шлагбаум, охрана 24 часа в сутки, противопожарная сигнализация и много-много всего. Отопление газовое, мощность увеличена, котлы заменены на новые большей мощностью. Все подробности при просмотре! Больше фотографий отправлю в личку.

Сообщения

20:24  
27.04.2022

[https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/zdanie\\_1373.6\\_m\\_2131146830](https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1373.6_m_2131146830)

OAN№13

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_13282\_m\_2230811544

Томск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Здание

### Здание, 1328,2 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное · Добавить заметку · 22 апреля в 16:45

**45 000 000 ₪**  
33 900 ₪ за м<sup>2</sup>

8 913 840-33-58

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Майя Николаевна  
Компания  
На Авито с июня 2013  
Завершено 15 объявлений

11 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

№ 2230811544, ☎ 970 (+4)



**О здании**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 1328,2 м<sup>2</sup>

Отделка: без отделки  
Мощность электросети: 100 кВт, можно увеличить  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

Сообщения

2027  
27.04.2022

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_13282\_m\_2230811544

Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 1328,2 м<sup>2</sup>  
Высота потолков: 4 м

Мощность электросети: 100 кВт, можно увеличить  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

### 45 000 000 ₪

33 900 ₪ за м<sup>2</sup>

8 913 840-33-58

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Майя Николаевна  
Компания  
На Авито с июня 2013  
Завершено 15 объявлений

11 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

№ 2230811544, ☎ 970 (+4)

**Расположение**

Томская область, Томск, ул. Смирнова, 30Б  
р-н Ленинский



**Описание**

Здание бывшего овощного магазина, 1328,2 кв. м. Плюс земельный участок 1075 кв. м. Все коммуникации центральные, электричество 200 Квт. Огромные витрины. Оборудовано лифтами. Первый этаж (все стены внутри гипсокартон, можно все сделать под себя), плюс подвал. Возможно настроить ещё один этаж. Сейчас используется под производство. Возможен обмен на землю, недвижимость (Крым, Москва, Новосибирск, Шереметь), стройматериалы и пр. - рассмотрим все интересные предложения. Возможна расщепка.

Сообщения

2027  
27.04.2022

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_13282\_m\_2230811544



**45 000 000 ₪**  
33 890 ₪ за м²

8 913 840-33-58

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Моя Николаевна  
Компания  
На Авито с июня 2013  
Завершено 15 объявлений

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2230811544, ☎ 570 (+4)

### Описание

Здание бывшего овощного магазина, 1328 кв м. Плюс земельный участок 1075 кв м. Все коммуникации центральные, электричество 200 Квт. Огромные витрины. Оборудовано лифтами. Первый этаж (все стены внутри гипсокартон, можно все сделать под себя), плюс подвал. Возможно построить еще один этаж. Сейчас используется под производство. Возможен обмен на землю, недвижимость (Крым, Москва, Новосибирск, Шерегеш), стройматериалы и пр. - рассмотрим все интересные предложения. Возможна рассрочка.

### О здании

Готовность в эксплуатации: Парковка: на улице, бесплатная  
Тип здания: другой: Количество парковочных мест: 10

Покаловаться Сообщения

2028  
27.04.2022

[https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/zdanie\\_13282\\_m\\_2230811544](https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_13282_m_2230811544)

ОАН№14

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_1340\_m\_2250019121

Томск: Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Продажа

### Свободного назначения, 1340 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 14 апреля в 22:06



8 913 860-21-84

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

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

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Никола Юрьевич

№ 2250019121, ☎ 557 (+1)

### О помещении

Общая площадь: 1340 м² Отделка: офисная

Сообщения

2035  
27.04.2022

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_1340\_m\_2250019121

75 000 000 ₽ ▾  
55 970 ₽ за м²

8 913 860-21-84

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

УК "ИНВЕСТОР" - комплексное управление недвижимостью  
Компания  
На Avito с марта 2012  
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Нинита Юрьевна

№ 2250019121, ☎ 567 (+1)

Сообщения

20:35  
27.04.2022

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_1340\_m\_2250019121

75 000 000 ₽ ▾  
55 970 ₽ за м²

8 913 860-21-84

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

УК "ИНВЕСТОР" - комплексное управление недвижимостью  
Компания  
На Avito с марта 2012  
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Нинита Юрьевна

№ 2250019121, ☎ 567 (+1)

Сообщения

20:35  
27.04.2022

К.Маркса\_48-14.pdf1 - Adobe Acrobat Reader DC (32-bit)

[https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_1340\\_m\\_2250019121](https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1340_m_2250019121)

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Дата обновления информации: 25.04.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	70:21:0100057:46
Дата присвоения кадастрового номера	30.06.2005

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Томская область, г. Томск, пер. 1905 года, 18
Площадь, кв.м	1376.1
Категория земель	Земли населенных пунктов

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11450000.00
Дата определения	01.01.2014
Дата внесения	18.07.2018

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

pkk.rosreestr.ru/#/search/56.493950024658275.84.9517884861653/19/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100057%3A46&type=1&opened=70%3A21%3A0100057%3A46

Участки 70:21:0100057:46

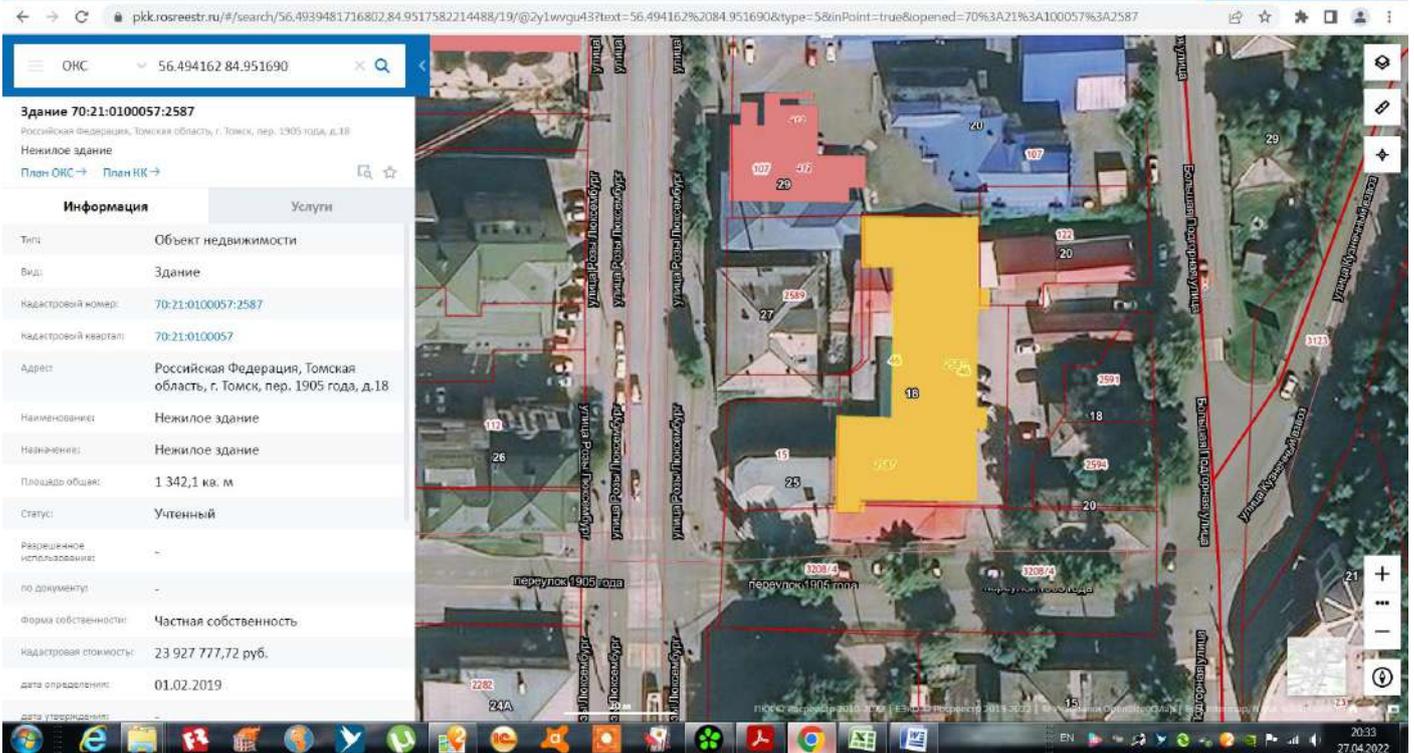
### Земельный участок 70:21:0100057:46

Томская область, г. Томск, пер. 1905 года, 18  
Для эксплуатации административного здания  
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

#### Информация

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	70:21:0100057:46
Кадастровый квартал	70:21:0100057
Адрес	Томская область, г. Томск, пер. 1905 года, 18
Площадь уточненная	1 376,1 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	11 450 000 руб.
дата определения	01.01.2014
дата утверждения	11.07.2018
дата внесения сведений	18.07.2018

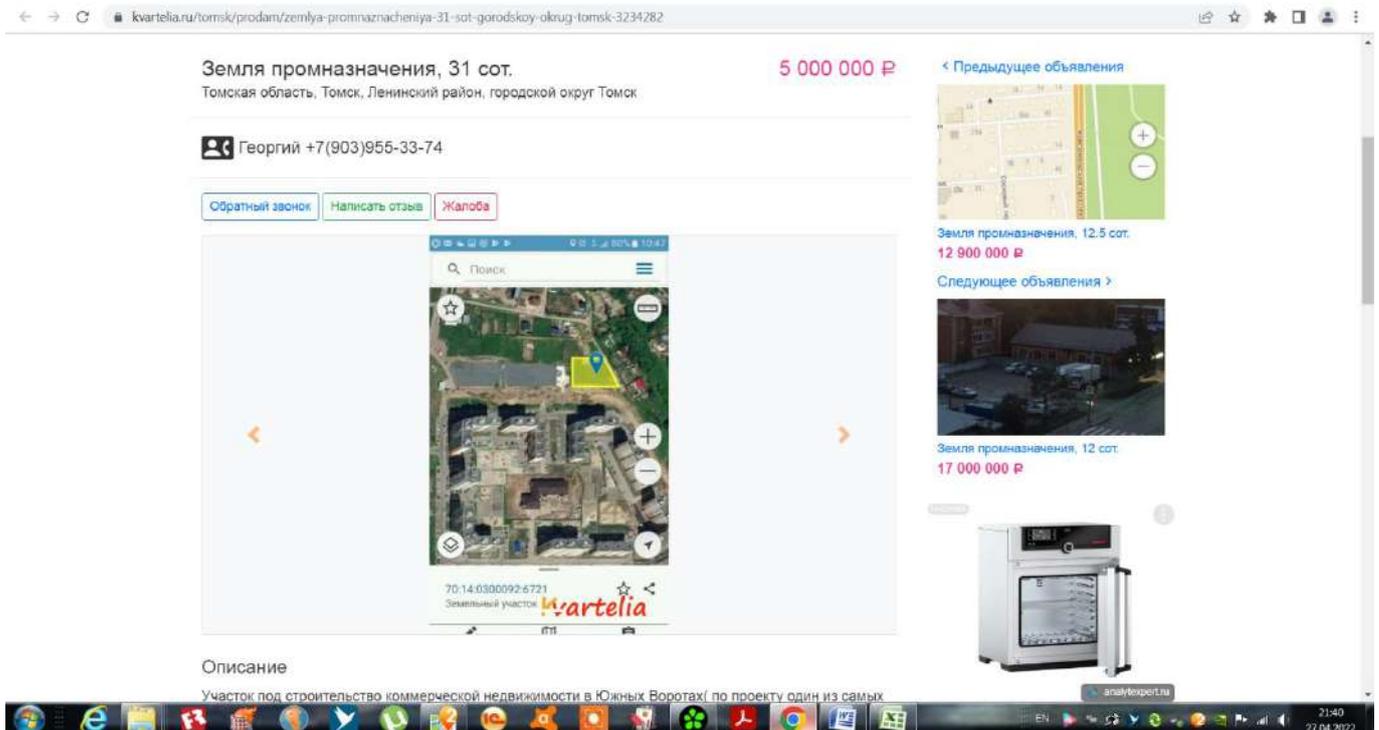
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.493950024658275.84.9517884861653/19/@2y1wvqu43?text=70%3A21%3A0100057%3A46&type=1&opened=70%3A21%3A0100057%3A46>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.4939481716802,84.9517582214488/19/@2y1wvqu43?text=56.494162%2084.951690&type=5&inPoint=true&opened=70%3A21%3A100057%3A2587>

## ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ (незастроенные ЗУ под коммерческую застройку)

ОА№1



**Описание**  
Участок под строительство коммерческой недвижимости в Южных Воротах( по проекту один из самых больших микрорайонов ТДСК, идет строительство второй очереди) Предполагалось строительство 4х этажного гаражного комплекса. Есть проект, ооо строительной фирмы, разрешение на строительство и экспертиза-весь пакет для начала строительства. Отдадим проект и ооо в придачу к участку. Подойдет под строительство любого торго-офисного, спорткомплекса и пр. зданий. Цена актуальна до весны.

**Параметры объекта**  
Площадь участка: 31 сот.  
Удалённость от города: В черте города

**Расположение на карте**

<https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniya-31-sot-gorodskoy-okrug-tomsk-3234282>

ОАН№2

**Нужны временные исполнители? Оставляйте заявку** →

**Межкомнатные двери от производителя в Кемерово** →

**Сушильные шкафы UN, Memmert** →

**Земля промназначения, 28 сот.**  
Томская область Томск, Ленинский район, микрорайон Черемошники, Профсоюзная ул., 2  
**3 500 000 ₪**

**Михаил +7(983)348-07-66**

[Обратный звонок](#) [Написать отзыв](#) [Жалоба](#)

**Описание**  
Есть вода, свет, канализация

**Параметры объекта**  
Площадь участка: 28 сот.  
Удалённость от города: В черте города

**Расположение на карте**

**Перевозка грузов по России от 100 кг!**

kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniya-28-sot-mikrorayon-cheremoshniki-profsoyuznaya-ul-2-4254431

Есть вода, свет, канализация

По России от 100 кг!

Параметры объекта  
Площадь участка: 28 сот.  
Удаленность от города: В черте города

Расположение на карте



Отзывы  
Отзывов еще нет

Написать отзыв



<https://kvartelia.ru/tomsk/prodam/zemlya-promnaznacheniya-28-sot-mikrorayon-cheremoshniki-profsoyuznaya-ul-2-4254431>

ОА№3

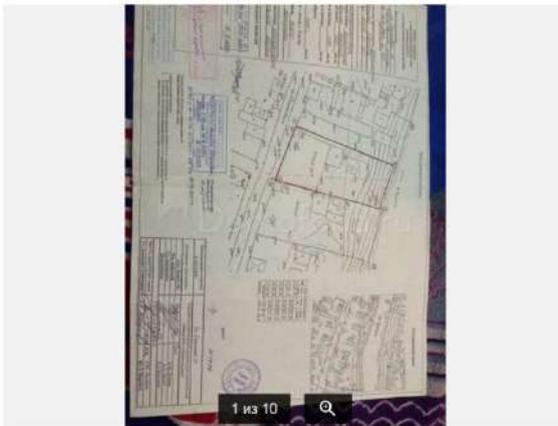
domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-147991267

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

Домофонд > Продажа участков > Томская область > Томск > Ленинский > Номер в каталоге: 147991267 < К результатам поиска > Следующая >

9 500 000

**Земли поселений, 15 соток**  
Томск, микрорайон Черемoshники, Стрелевая улица, 14, Ленинский, Томск, Томская область



В избранное  
Получать похожие объявления

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

8 913 860-27-65

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

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

Написать владельцу объявления

BYBIT СПОТ | NET



9 500 000  Земли поселений, 15 соток  
Томск, микрорайон Черемшанки, Стреловая улица, 14, Ленинский, Томск, Томская область

В избранное  
Получать похожие объявления

1 из 10

Связаться с владельцем 8 913 860-27-65

**Земли поселений, 15 соток**

Продам 15 соток земли для строительства по адресу ул Стреловая 14 (мкр Керепеть) 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 10 этажный дом, сам участок находится в мкр Керепеть. Участок идеально подойдёт для строительства магазина типа Ярро, Мария ра, магазин автохимии, мойки, здания офисного типа или строительства многоквартирного жилого дома, что тут будет решать вам. Возможно увеличение участка до 30 соток (стреловая 15 также продаётся). Возможен не большой торг, также рассмотрим обмен на недвижимость или автомобили. Продажа от собственника, все документы подготовлены.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

ВУВ IT  
СПОТ | NFT | СТЕЙКИНГ  
Биржа, которой доверяют

билайн  
Сервис Облако билайн (б\*) доступен физ. лицам – абонентам билайн на устройствах, с которых осуществляется выход в Интернет в сети билайн. Сервис может быть платным. 5 GB бесплатно для пользователей сервиса, у которых нет платных пакетов. Подробнее

9 500 000  Земли поселений, 15 соток  
Томск, микрорайон Черемшанки, Стреловая улица, 14, Ленинский, Томск, Томская область

В избранное  
Получать похожие объявления

Дата публикации объявления: 24/4/2012  
Дата обновления объявления: 15/4/2022

**Расположение**

Томск, микрорайон Черемшанки, Стреловая улица, 14, Ленинский, Томск, Томская область.

Это предложение Похожие предложения

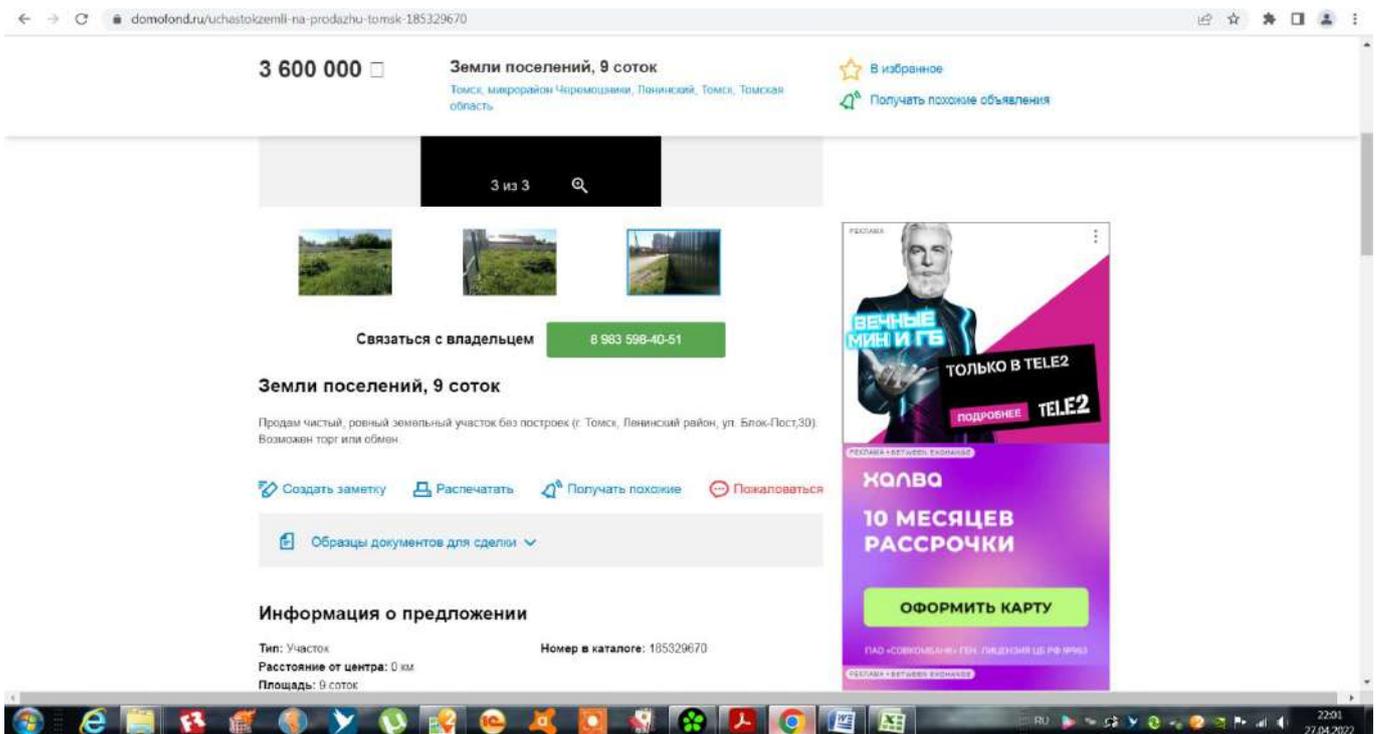
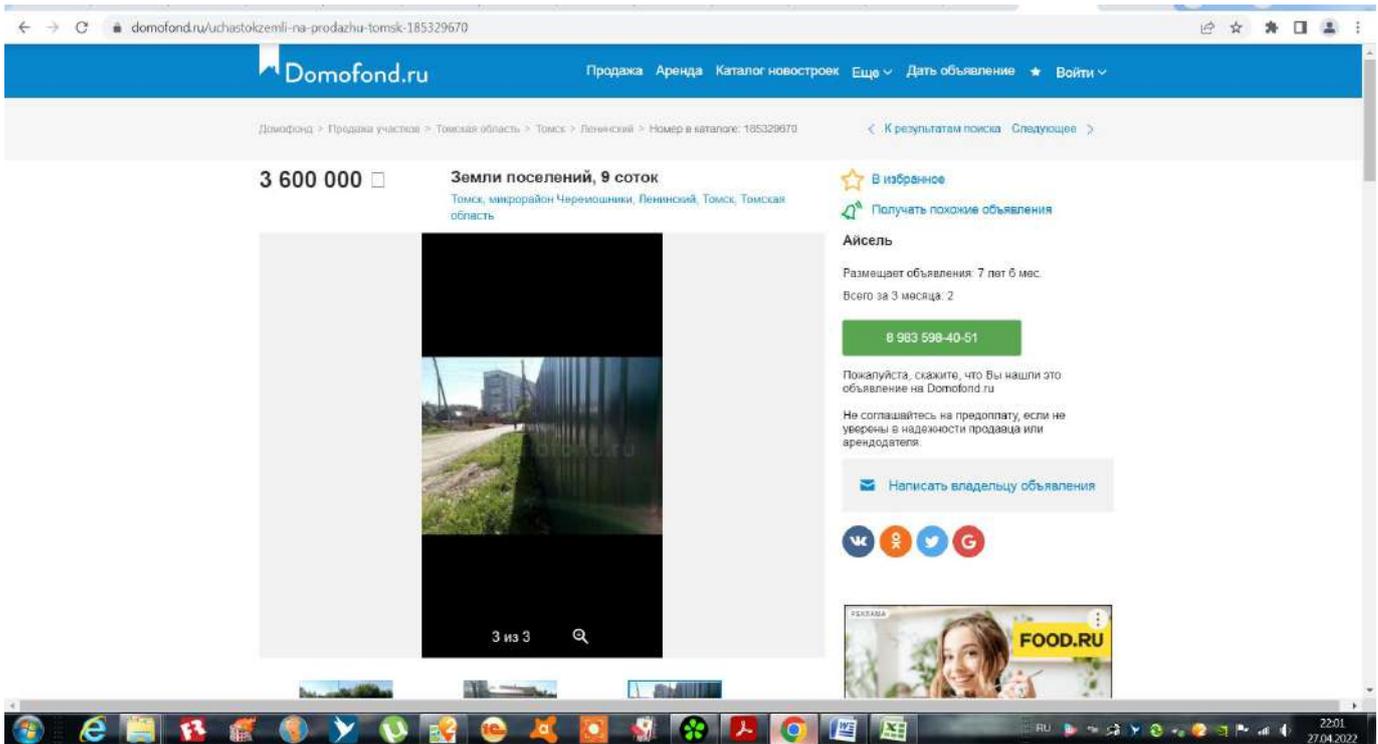
Открыть в Яндекс Картах Создать сайт Участки OpenStreetMap © Яндекс Условия использования

ВУВ IT  
СПОТ | NFT | СТЕЙКИНГ  
Биржа, которой доверяют

билайн  
Заботимся о каждом файле  
Облако билайн

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

ОАН№4



← → ↻ domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-185329670

**3 600 000**  **Земли поселений, 9 соток** ★ В избранное  
📢 Получать похожие объявления

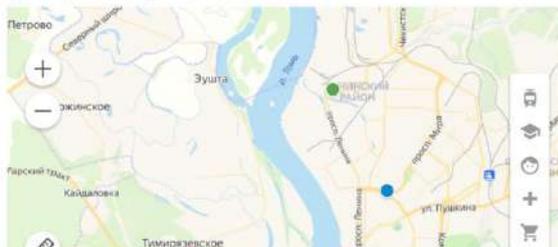
**Информация о предложении**

Тип: Участок Номер в каталоге: 185329670  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 9 соток  
Цена: 3 600 000   
Цена за сотку: 400 000   
Тип объекта: Земли поселений  
Дата публикации объявления: 23/8/2017  
Дата обновления объявления: 24/4/2022

**Расположение**

Томск, микрорайон Черемшанки, Ленинский, Томск, Томская область

● Это предложение ● Похожие предложения



**Халва**  
Карта рассрочки «Халва» - Плата за обслуживание - 0 руб. Ставка в течение льготного периода (36 мес.) - 0% год. Возобновляемый кредитный лимит - до 500 000 руб. в течение 10 лет. Срок рассрочки от 1 до 18 мес. Клиентам от 20 до 75 лет по паспорту РФ. ПАО «Совкомбанк». Ген. лицензия ЦБ РФ №963



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-185329670>

ОА№5

← → ↻ tomsk.cian.ru/sale/commercial/256976786/

27 мар, 05:22 243 просмотра, 0 за сегодня Платное

**Коммерческая земля, 50 сот.**  
Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Владимира Высоцкого, 33 На карте

♥ В избранное



1 фото

**50.0 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

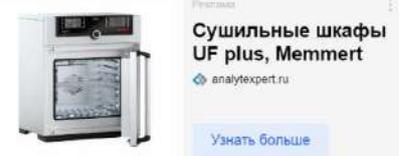
**6 999 999 Р**    
140 000 Р за сот.

**+7 923 402-56-46**  
**+7 961 892-80-04**

Пожалуйста, скажите, что увидели это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 56763740



50.0 сот. **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Ровный участок, огорожен забором. Электричество.Газ,Торг.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 923 402-56-46, +7 961 892-80-04**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**  
[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

6 999 999 руб.   
140 000 руб. за сот.

**+7 923 402-56-46**  
**+7 961 892-80-04**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 56763740

**Сушильные шкафы UF plus, Memmert**  
analylexpert.ru

[Узнать больше](#)

Фотографии (1) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 50 сот. В избранное

Доступ к избранному с любого устройства  Неограниченное добавление в избранное

**Технические характеристики**

Подъездные пути Грунтовая дорога

Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Владимира Высоцкого, 33.

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Комм. земля

ул. Владимира Высоцкого

6 999 999 руб.   
140 000 руб. за сот.

[Следить за изменением цены](#)  
УСН

**+7 923 402-56-46**  
**+7 961 892-80-04**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 56763740

**Сушильные шкафы UF plus, Memmert**  
analylexpert.ru

[Узнать больше](#)

<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256976786/>

ОАН№6

26 окт, 17:05 682 просмотра, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 100 сот.

Томская область, Томск, р-н Ленинский На карте

В избранное

1 фото

**100.0 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

**10 000 000 Р**  
100 000 Р за сот.

**+7 913 851-39-63**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 13780346

Отзыв о сайте

1 фото

**100.0 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продается земельный участок в Ленинском районе г. Томска общей площадью 1,3 га. Рядом расположены торгово-офисные здания и жилые дома. К участку подведены инженерные коммуникации(электропитание, водоснабжение, водопровод и канализация). Все подробности по телефону.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 913 851-39-63**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

**10 000 000 Р**  
100 000 Р за сот.

**+7 913 851-39-63**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 13780346

Отзыв о сайте

tomsk.cian.ru/sale/commercial/167503576/

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

информацию об объекте заново

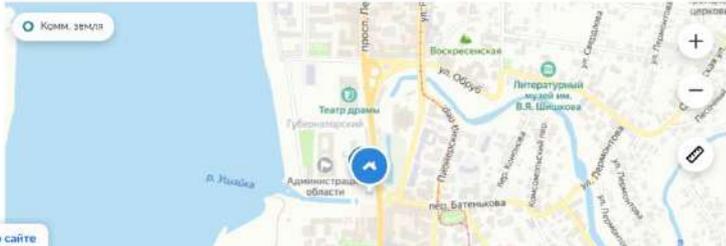
♥ Доступ к избранному с любого устройства ✓ Неограниченное добавление в избранное

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Газ	Есть, на участке

Томская область, Томск, р-н Ленинский

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



10 000 000 ₽  
100 000 ₽ за сот.  
Следить за изменением цены  
УСН

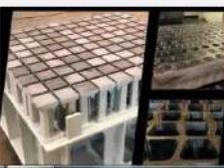
+7 913 851-39-63

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.  
В объявлении указан временной номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 13780346



22:17 27.04.2022

<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/167503576/>

OAN#7

tomsk.cian.ru/sale/commercial/262443434/

11 апр, 01:47 113 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 10,6 сот.

Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, 35 На карте

♥ В избранное



7 фото

20 000 000 ₽  
1 886 793 ₽ за сот.

+7 901 613-74-87

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

СОБСТВЕННИК  
ID 77696123  
✓ Проверено в Росреестре



Участок поселений

22:25 27.04.2022

tomsk.cian.ru/sale/commercial/262443434/

**10,6 сот.** **Участок поселений**  
Площадь Категория

В продаже земельный участок, коммерческого назначения, в центре города Томска.  
ул. Р. Люксембург, 35.  
Общая площадь 1 062 кв. м. (10,6 соток).

Категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты общественно-делового значения. Все коммуникации центральные.

Разработан эскизный проект двухэтажного здания с цокольным этажом в границах данного участка. Разрешение на строительство получено, оплачен подвод коммуникаций.

Ваши вопросы и предложения:  
Телефон, WhatsApp: 8-901-613-7487 (Ольга)

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 901 613-74-87**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**20 000 000 Р**  
1 886 793 Р за сот.

**+7 901 613-74-87**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**СОБСТВЕННИК**  
ID 77696123  
✓ Проверено в Росреестре

Изготовление пресс-форм для любых вибропрессов!  
steifmaschine.ru  
Получить предложение

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Отзыв о сайте

tomsk.cian.ru/sale/commercial/262443434/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления  
информация об объекте заявки

Доступ к избранному с любого устройства ✓ Неограниченное добавление в избранное

**Технические характеристики**

<b>Электричество</b>	Есть, на участке
<b>Канализация</b>	Есть, на участке
Тип	Центральная
<b>Водоснабжение</b>	Есть, на участке
Тип	Центральное
<b>Подъездные пути</b>	Асфальтированная дорога

Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, 35

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Комм. земля Юность пер. Сапог пер. Соловья пер.

**20 000 000 Р**  
1 886 793 Р за сот.

**+7 901 613-74-87**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**СОБСТВЕННИК**  
ID 77696123  
✓ Проверено в Росреестре

Изготовление пресс-форм для любых вибропрессов!  
steifmaschine.ru  
Получить предложение

<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/262443434/>

ОАН№8

tomsk.cian.ru/sale/commercial/271504312/

вчера, 22:55 13 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 2 316 сот.

Томская область, Томск, р-н Ленинский, Черемошники микрорайон, ул. Ижевская На карте

В избранное

20 фото

0 сот. Земли промышленности

Оценки: **18 400 000 ₽**  
7 945 ₽ за сот.

**+7 903 950-08-56**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Томск**  
Документы проверены

Реклама  
**Сушильные шкафы UF, Memmert**  
analytexpert.ru  
Узнать больше

Отзыв о сайте

tomsk.cian.ru/sale/commercial/271504312/

20 фото

**2316.0 сот.** Земли промышленности  
Площадь Категория

В Ленинском районе города Томска продается земельный участок на ул. Пролетарской, общей площадью 2 316 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилых зданий-складов. Есть возможность подключения газа, электроэнергии, центрального водоснабжения и других коммуникаций. Разрешенное использование земельного участка ЗОНА О-5: Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона). Просмотр по предварительной договоренности, звоните! . Номер в базе: 7262151.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 903 950-08-56**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Оценки: **18 400 000 ₽**  
7 945 ₽ за сот.

**+7 903 950-08-56**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Томск**  
Документы проверены

Реклама  
**Сушильные шкафы UF, Memmert**  
analytexpert.ru  
Узнать больше

Отзыв о сайте

tomsk.cian.ru/sale/commercial/271504312/

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

Томская область, Томск, р-н Ленинский, Черемошники микрорайон, ул. Ижевская

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

Комм. земля

18 400 000 Р

7 945 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

+7 903 950-08-56

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Томск**  
Документы проверены

Сушильные шкафы  
**UF, Memmert**  
analytexpert.ru

Узнать больше

Отзыв о сайте

22:28 27.04.2022

<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/271504312/>

ОАН№9

tomsk.cian.ru/sale/commercial/178260317/

26 окт, 17:07 · 539 просмотров, 0 за сегодня

**Коммерческая земля, 6 сот.**

Томская область, Томск, р-н Октябрьский, Березовая ул., 2 На карте

В избранное

3 фото

2 300 000 Р

383 334 Р за сот.

+7 913 880-85-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Рита

Любая зона за 590 на диодном лазере, Кемерово

body silk info

Сушильные шкафы UF plus Memmert

От. Земли промышленности

Отзыв о сайте

22:30 27.04.2022

tomsk.cian.ru/sale/commercial/178260317/

3 фото

**2 300 000 Р**  
383 334 Р за сот.  
Следить за изменением цены  
УСН  
**+7 913 880-85-19**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Рита

Любая зона за 590 на диодном лазере, Кемерово  
bodysilk.info

Сушильные шкафы

6.0 сот. **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продам коммерческую недвижимость по адресу ул. Ягодная 2. Прекрасное расположение позволит использовать здание под любую желаемую деятельность. Это выгодное вложение для делового человека. Так же рядом есть кирпичный гараж на одну машину. Рассмотрю варианты обмена.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 913 880-85-19**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Отзыв о сайте

tomsk.cian.ru/sale/commercial/178260317/

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Воходите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Томская область, Томск, р-н Октябрьский, Березовая ул., 2

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Комм. земля

Кладбище микрорайона Сладчайское

Березовая ул.  
Ягодная ул.  
Торговая ул.

**2 300 000 Р**  
383 334 Р за сот.  
Следить за изменением цены  
УСН  
**+7 913 880-85-19**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Рита

Любая зона за 590 на диодном лазере, Кемерово  
bodysilk.info

Отзыв о сайте

<https://tomsk.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-tomskaya-oblast/>

ОАН№10

15 мар, 13:15 107 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 12 сот.

Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. 1-я Рабочая, 19. На карте

В избранное

1 фото

12.0 сот. **Земли промышленности**  
Площадь Категория

15 000 000 Р  
1 250 000 Р за сот.

**+7 923 440-66-99**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 60918890

Реклама  
**Топовое оборудование для майнинга с доставкой по России.**  
chikoot.ru  
Купить

Отзыв о сайте

12.0 сот. **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продам или дам в аренду, принимаю ещё любые ваши предложения! Звоните в любое время!

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 923 440-66-99**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

15 000 000 Р  
1 250 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

**+7 923 440-66-99**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 60918890

Реклама  
**Топовое оборудование для майнинга с доставкой по России.**  
chikoot.ru  
Купить

Отзыв о сайте

tomsk.cian.ru/sale/commercial/243551992/

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 12 сот. [В избранное](#)

Технические характеристики	
Электричество	Нет, можно подключить
Газ	Нет, можно подключить
Канализация	Нет, можно подключить
Водоснабжение	Нет, можно подключить
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. 1-я Рабочая, 19

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

15 000 000 ₽  
1 250 000 ₽ за сот.

+7 923 440-66-99

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 60918890

Топовое оборудование для майнинга с доставкой по России.  
chilkoot.ru  
[Купить](#)

Отзыв о сайте

22:33 27.04.2022

<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/243551992/>

ОАН№11

tomsk.cian.ru/sale/commercial/249816362/

15 мар, 15:49 273 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 13,1 сот.  
Томская область, Томск, р-н Октябрьский, мкр. Телецентр, ул. Пушкина, 46к1 [На карте](#)

[В избранное](#)

Кадастровый номер: 50:21:0100502:28  
Категория земель: Земли населенных пунктов (населенный пункт)  
Земельный участок по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Пушкина, 46к1  
Площадь: 1 302 кв.м.  
Мирование: Присвоено

[Посмотреть доступные документы](#)

39 фото

7 700 000 ₽  
587 787 ₽ за сот.

+7 913 820-42-50

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 19480292  
Еще 5 объектов

Кадастровые работы в Кемерове  
Межевание участков, кадастровый учет зданий и сооружений, садовых и дачных домов.  
КузбассТехИнвентаризация  
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте

Земли промышленности

22:34 27.04.2022

13.1 сот. **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продается недорого земельный участок 13,1 соток с нежилым капитальным, кирпичным зданием 257 м2. Назначение земли позволяет строить на ней автостанции, автомайки, производственные предприятия, офисные здания и т.д.

Объект расположен по адресу ул.Пушкина 46/1. Проезд к участку между офисным зданием Сибкабеля и гаражами, под автоматический шлагбаум. Удаление от ул. Пушкино 100 метров. Имеется возможность увеличения участка за счет соседней земли Кадетского корпуса, они сами просят забрать (переформить) часть земли т.к. у них большой земельный налог, подъезд к территории с 2-х сторон, свидетельство на здание и свидетельство на землю на физическое лицо. В собственности более 9 лет. В здании заведен от подстанции отдельный кабель 380 вольт, большого сечения. До моей покупки в здании находился завод полимерных изделий, стояли огромные экструдеры потребляющие много электричества. в данный момент здание нуждается в ремонте, внутри здания нет перегородок и колон - ровная бетонная площадка. Высота внутри здания 4,5 метра и более в юнжке. Внутри спокойно разворачивался миксер камаз. канализационный люк центральной канализации рядом со зданием и внутри здания, центральное отопление рядом 10м, но для отопления лучше использовать газ, газ за забором 10 метров. Покупал для себя, произвел усиление и утепления фундамента, затем планы сменились-продаю по себестоимости. Никаких обременений, любые формы расчета. Здание и земля оформлены на физическое лицо много лет. Любые формы расчета. Более подробно могу все рассказать по телефону-собственник.  
**ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА, ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА В РАССРОЧКУ.**

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

7 700 000 ₽  
587 787 ₽ за сот.

**+7 913 820-42-50**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 19480292  
Еще 5 объектов

Решали +7.Пазисес  
**Кадастровые работы в Кемерове**  
Межевание участков, кадастровый учет зданий и сооружений, садовых и дачных домов  
КузбассТехИнвентаризация  
Узнать больше

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

**+7 913 820-42-50**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

**Технические характеристики**

Электричество	Есть, на участке
Мощность	100 кВт

7 700 000 ₽  
587 787 ₽ за сот.

Следить за изменением цены УСН

**+7 913 820-42-50**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 19480292  
Еще 5 объектов

Решали +7.Пазисес  
**Кадастровые работы в Кемерове**  
Межевание участков, кадастровый учет зданий и сооружений, садовых и дачных домов  
КузбассТехИнвентаризация  
Узнать больше

tomsk.cian.ru/sale/commercial/249816362/

Фотографии (39) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 13,1 сот. [В избранное](#)

**7 700 000 Р**  
587 787 Р за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН

**+7 913 820-42-50**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.  
[Написать сообщение](#)

**Технические характеристики**

<b>Электричество</b>	Есть, на участке
Мощность	100 кВт
<b>Газ</b>	Есть, по границе участка
<b>Канализация</b>	Есть, на участке
Тип	Центральная
Объём	100 м³/сутки
<b>Водоснабжение</b>	Есть, по границе участка
Тип	Центральное
Объём	100 м³/сутки
<b>Подъездные пути</b>	Асфальтированная дорога

Томская область, Томск, р-н Октябрьский, мкр. Телецентр, ул. Пушкина, 46к1

[ID 19480292](#)  
Ещё 5 объектов

**Кадастровые работы в Кемерове**  
Межевание участков, кадастровый учёт зданий и сооружений, садовых и дачных домов  
КузбассТехИнвентаризация  
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте

tomsk.cian.ru/sale/commercial/249816362/

Фотографии (39) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 13,1 сот. [В избранное](#)

**7 700 000 Р**  
587 787 Р за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН

**+7 913 820-42-50**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.  
[Написать сообщение](#)

**Подъездные пути** Асфальтированная дорога

Томская область, Томск, р-н Октябрьский, мкр. Телецентр, ул. Пушкина, 46к1

**Похожие рядом** **Инфраструктура** **Панорама**

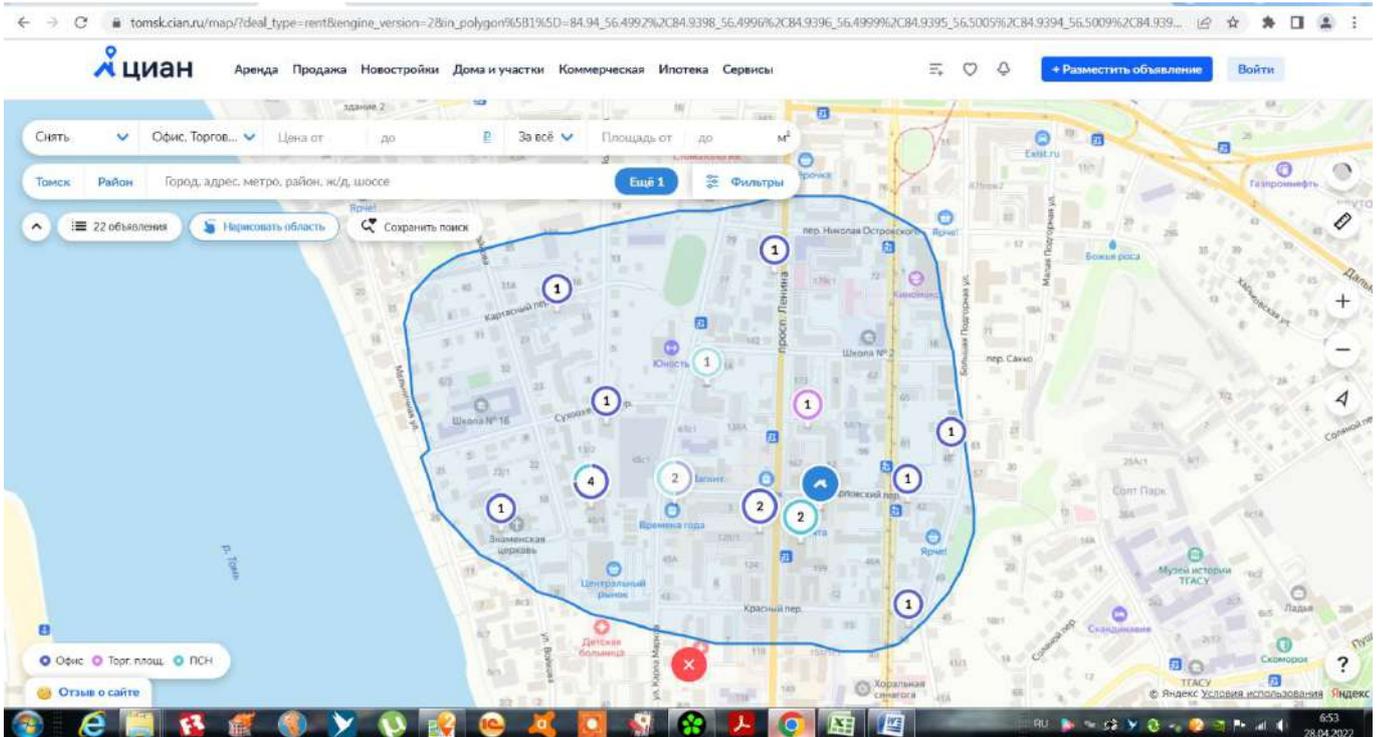
**ID 19480292**  
Ещё 5 объектов

**Кадастровые работы в Кемерове**  
Межевание участков, кадастровый учёт зданий и сооружений, садовых и дачных домов  
КузбассТехИнвентаризация  
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте

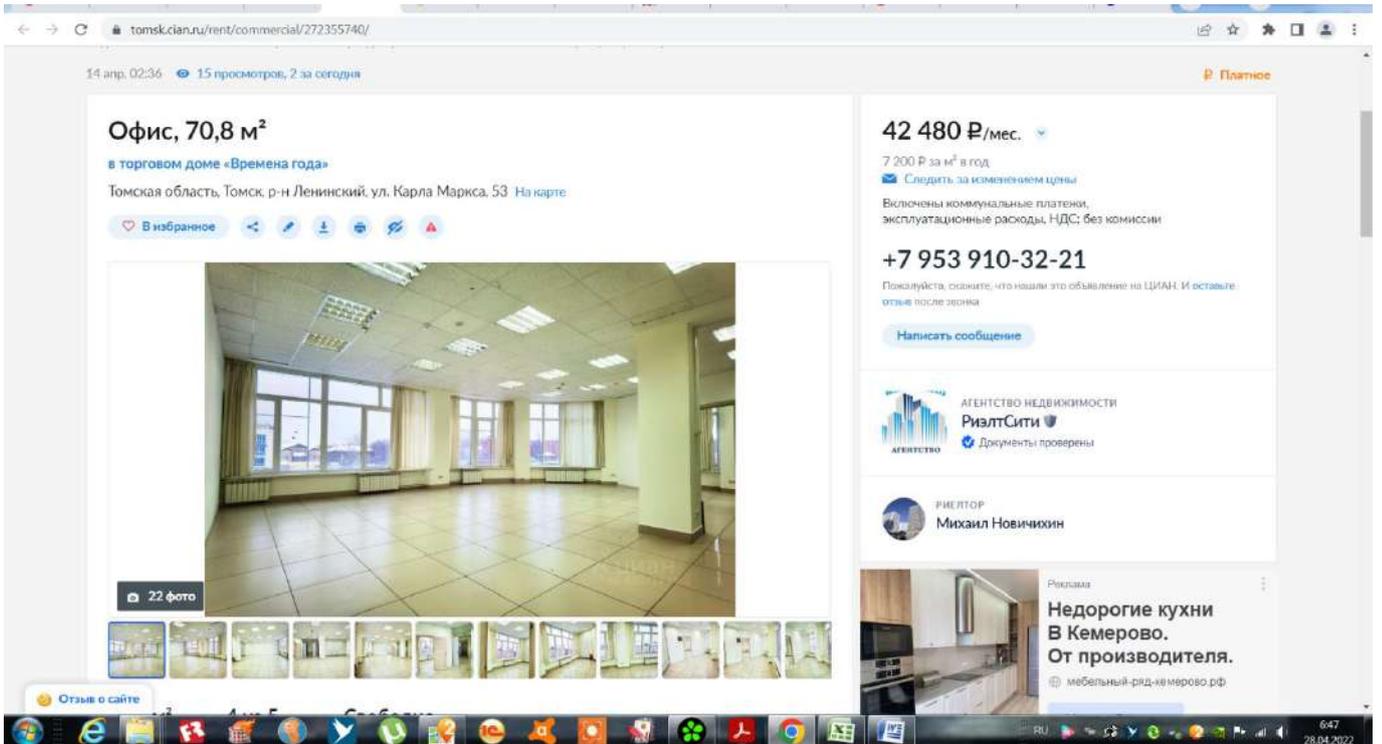
<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/249816362/>

## АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВО-ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ



<https://tomsk.cian.ru/map/?>

ОАН№1



tomsk.cian.ru/rent/commercial/272355740/

70,8 м<sup>2</sup> Площадь  
4 из 5 Этаж  
Свободно Помещение

42 480 Р/мес.  
7 200 Р за м<sup>2</sup> в год  
+7 953 910-32-21

Предложение от собственника. Сдам офисное помещение в тц "Времена года"! Центр города! 100 метров от остановки Центральный рынок. Четвертый этаж торгово-офисного центра. В здании есть лифт. Санузел на этаже. Возможно провести воду в помещение. Состоит из двух кабинетов. Подходит под офис, шоу-рум, магазин, услуги в сфере красоты и т.д. В цену включены все коммунальные услуги! Без комиссии.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
+7 953 910-32-21  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте  
Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

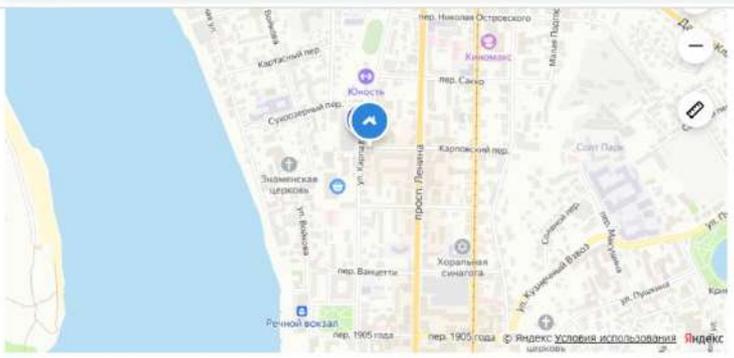
Отзыв о сайте

Агентство недвижимости РиэлтСити  
Риэлтор Михаил Новичихин

Недорогие кухни В Кемерово. От производителя.

6:47 28.04.2022

tomsk.cian.ru/rent/commercial/272355740/



42 480 Р/мес.  
7 200 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии  
+7 953 910-32-21

Времена года

Год постройки	2008	Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,09 га	Общая площадь	2 074,4 м <sup>2</sup>
Масштаб торгового комплекса	Окружной		

Центральное кондиционирование  
Сигнализация

Агентство недвижимости РиэлтСити  
Риэлтор Михаил Новичихин

Недорогие кухни В Кемерово. От производителя.

6:47 28.04.2022

<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272355740/>  
ОАН№2

tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/

вчера, 12:52 385 просмотров, 1 за сегодня

### Свободное назначение, 89,9 м<sup>2</sup>

Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 63 [На карте](#)

[В избранное](#)



12 фото

62 930 Р/мес.   
8 400 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

**+7 903 955-00-15**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 26167467  
PRO

Реклама  
**Ищете где заказать окна ПВХ?**  
Выезд к заказчику и замеры объектов. Оформим договор на дому. Скидки пенсионерам!  
[profileplus42.ru](#)  
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте 89,9 м<sup>2</sup> 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/

89,9 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

2-комнатное помещение свободного назначения после косметического ремонта, вход с улицы, оборудовано санузлом, ОПС, телефония и интернет. Рядом спортцентра, остановки, парковка. На схеме отмечено синим

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 903 955-00-15**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Доступ к избранному с любого устройства
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Неограниченное добавление в избранное

62 930 Р/мес.   
8 400 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 903 955-00-15**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 26167467  
PRO

Реклама  
**Ищете где заказать окна ПВХ?**  
Выезд к заказчику и замеры объектов. Оформим договор на дому. Скидки пенсионерам!  
[profileplus42.ru](#)  
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте

tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/

Фотографии (12) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 89,9 м² В избранное

62 930 Р/мес.   
 8 400 Р за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены эксплуатационные расходы, УЧН; без комиссии

+7 903 955-00-15  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 26167467  
 PRO

Ищете где заказать окна ПВХ?  
 Выезд к заказчику и замеры объектов. Оформим договора на дому. Скидки пенсионерам!  
 + profierplus42.ru  
 Узнать больше

Год постройки	2006	Тип здания	Жилой дом
Общая площадь	89,9 м²	Статус участка	В собственности

Отзыв о сайте

tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/

Фотографии (12) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 89,9 м² В избранное

62 930 Р/мес.   
 8 400 Р за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены эксплуатационные расходы, УЧН; без комиссии

+7 903 955-00-15  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 26167467  
 PRO

Ищете где заказать окна ПВХ?  
 Выезд к заказчику и замеры объектов. Оформим договора на дому. Скидки пенсионерам!  
 + profierplus42.ru  
 Узнать больше

Год постройки	2006	Тип здания	Жилой дом
Общая площадь	89,9 м²	Статус участка	В собственности

**О доме**

Год постройки	-	Этажность	6
Материалы стен	-	Подъезд	-
Аварийный	Нет	Квартир	-

Экспорт Печать Пожаловаться

ID 26167467 PRO

3 года на ЦИАН 1 объявление

+7 903 955-00-15 Написать сообщение  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Отзыв о сайте

<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/209738680/>  
 OAN#3

← → ↻ tmskscian.ru/rent/commercial/272356063/ 8 апр, 08:30 8 просмотров, 1 за сегодня Р Платное

### Офис, 35 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «Олимп»  
Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 48/1 На карте

В избранное



13 фото

14 980 Р/мес.   
5 136 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

#### +7 953 910-32-21

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РиэлтСити**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Михаил Новичихин**

Реклама  
**Автомобили с водителем на свадьбу Премиум-класса!**  
autoelite42.ru

Отзыв о сайте

← → ↻ tmskscian.ru/rent/commercial/272356063/ 8 апр, 08:30 8 просмотров, 1 за сегодня Р Платное

35 м<sup>2</sup> Площадь  
2 из 4 Этаж  
Свободно Помещение

Предложение от собственника! Без комиссии! Сдам офис в деловом центре "Олимп". Состоит из двух кабинетов: большой кабинет 25 м2 и кабинет 10 м2. Есть все условия для работы: комфортные помещения, интернет, охрана, уборка, хорошие подъездные пути, парковка. Есть необходимая мебель(если нужно). От 20-35 м2. От 8 т.р. Собственник. Без комиссии.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 953 910-32-21**  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

14 980 Р/мес.   
5 136 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

#### +7 953 910-32-21

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РиэлтСити**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Михаил Новичихин**

Реклама  
**Автомобили с водителем на свадьбу Премиум-класса!**  
autoelite42.ru  
Узнать больше

Отзыв о сайте

Отправить избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

tomsk.cian.ru/rent/commercial/272356063/  
информацию об объекте: заново

♥ Доступ к избранному с любого устройства    ✓ Неограниченное добавление в избранное

**в торгово-офисном комплексе «Олимп»**  
Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 48/1

Похожие рядом    Инфраструктура    Панорама

Офис

14 980 P/мес.  
5 136 P за м<sup>2</sup> в год  
✓ Следить за изменением цены  
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

**+7 953 910-32-21**  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РиэлтСити**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Михаил Новичихин**

Реклама  
**Автомобили с водителем на свадьбу Премиум-класса!**  
autelife42.ru  
Узнать больше

Отзыв о сайте

tomsk.cian.ru/rent/commercial/272356063/

5 136 P за м<sup>2</sup> в год  
✓ Следить за изменением цены  
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

**+7 953 910-32-21**  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РиэлтСити**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Михаил Новичихин**

Реклама  
**Автомобили с водителем на свадьбу Премиум-класса!**  
autelife42.ru  
Узнать больше

**Торгово-офисный комплекс Олимп**

Год постройки	2003	Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,09 га
Общая площадь	3 638 м <sup>2</sup>		

Экспорт    Печать    Пожаловаться

Похожие объявления    Могут подойти    Вы смотрели

Отзыв о сайте

<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272356063/>

ОАН№4

13 апр, 07:16 14 просмотров, 1 за сегодня

### Офис, 27 м<sup>2</sup>

Томская область, Томск, р-н Ленинский, пер. Войкова, 4 На карте

В избранное

11 фото

12 960 Р/мес. 5 760 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 953 910-32-21**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РиэлтСити**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Михаил Новичихин**

Реклама  
**Аренда автомобиля с водителем Премиум-класса!**  
автом42.ru  
Узнать больше

Отзыв о сайте 2 из 2 Свободно Помещение

Acrobat Reader DC

6:59 28.04.2022

13 апр, 07:16 14 просмотров, 1 за сегодня

### Офис, 27 м<sup>2</sup>

Томская область, Томск, р-н Ленинский, пер. Войкова, 4 На карте

В избранное

11 фото

12 960 Р/мес. 5 760 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 953 910-32-21**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РиэлтСити**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Михаил Новичихин**

Реклама  
**Аренда автомобиля с водителем Премиум-класса!**  
автом42.ru  
Узнать больше

27 м<sup>2</sup> Площадь 2 из 2 Этаж Свободно Помещение

Предложение от собственника! Не агентство. Сдам офисное помещение на втором этаже делового центра. Офис после ремонта, натяжной потолок, светодиодное освещение, на полу плитка. Центр города! 3 минуты ходьбы до ост. Центральный рынок. Доступ в здание 24 часа. Без комиссии и переплат.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 953 910-32-21**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Отзыв о сайте

6:59 28.04.2022

toysk.cian.ru/rent/commercial/272354849/

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Общая площадь: 27 м<sup>2</sup> Статус участка: В собственности

12 960 Р/мес.  
5 760 Р за м<sup>2</sup> в год  
+7 953 910-32-21

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РиэлтСити  
Документы проверены

РИЕЛТОР Михаил Новичихин

Реклама: Аренда автомобиля с водителем Премиум-класса! autoelite42.ru

https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272354849/

ОАН№5

toysk.cian.ru/rent/commercial/272358091/

13 апр. 09:45 15 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 23 м<sup>2</sup>  
в торгово-офисном комплексе «Олимп»  
Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 48/1 На карте

9 982 Р/мес.  
5 208 Р за м<sup>2</sup> в год  
+7 953 910-32-21

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РиэлтСити  
Документы проверены

РИЕЛТОР Михаил Новичихин

Реклама: Контрастная прихожая - МДФ венге и белёный дуб 16 500 руб. 100разведений.рф

tomsk.cian.ru/rent/commercial/272358091/

23 м<sup>2</sup> Площадь    1 из 4 Этаж    Свободно Помещение

Предложение от собственника! Без комиссии! Сдам офис в деловом центре "Олимп". Есть все условия для успешной работы: комфортные помещения, интернет, охрана, уборка, хорошие подъездные пути, парковка. Есть необходимая мебель(если нужно). От 20-35 м2. От 8 т.р. Собственник. Без комиссии.

**Остались вопросы по объявлению?**  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 953 910-32-21**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Неограниченное добавление в избранное

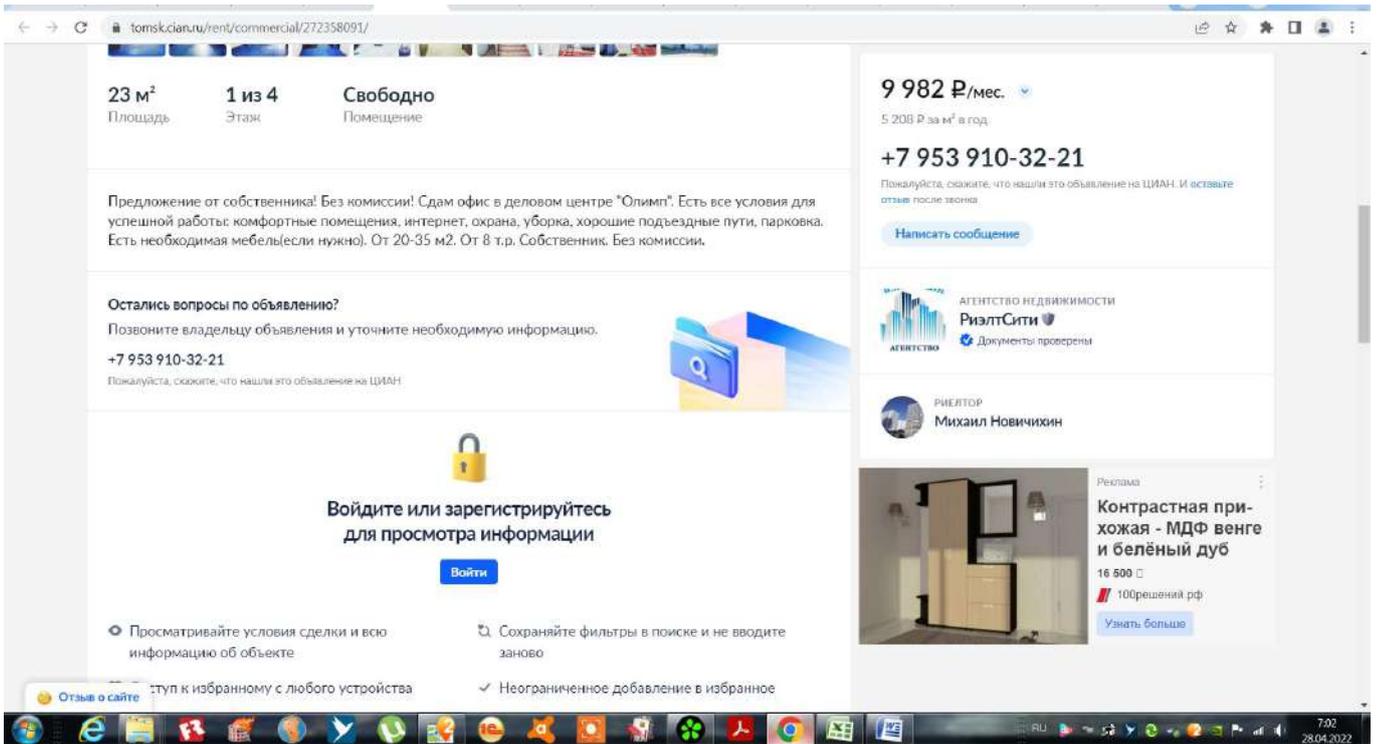
Отзыв о сайте    ступ к избранному с любого устройства

9 982 Р/мес.    5 208 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 953 910-32-21**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.  
[Написать сообщение](#)

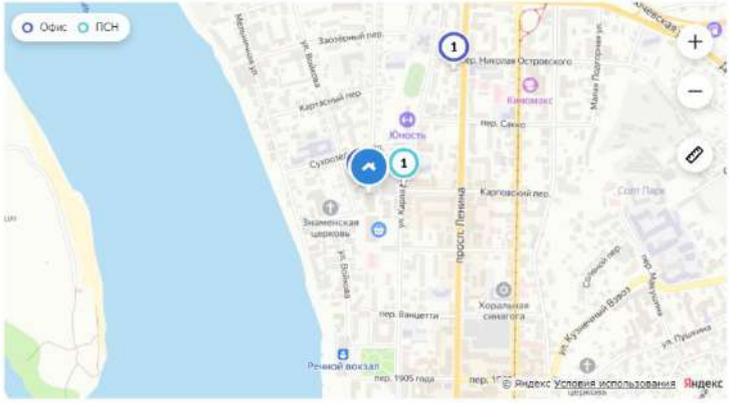
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РиэлтСити**  
АГЕНТСТВО    Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Михаил Новичихин**

Реклама  
**Контрастная прихожая - МДФ венге и белёный дуб**  
16 500 Р  
100решений.рф  
[Узнать больше](#)



tomsk.cian.ru/rent/commercial/272358091/



Офис    ПСН

**9 982 Р/мес.**    5 208 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 953 910-32-21**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.  
[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РиэлтСити**  
АГЕНТСТВО    Документы проверены

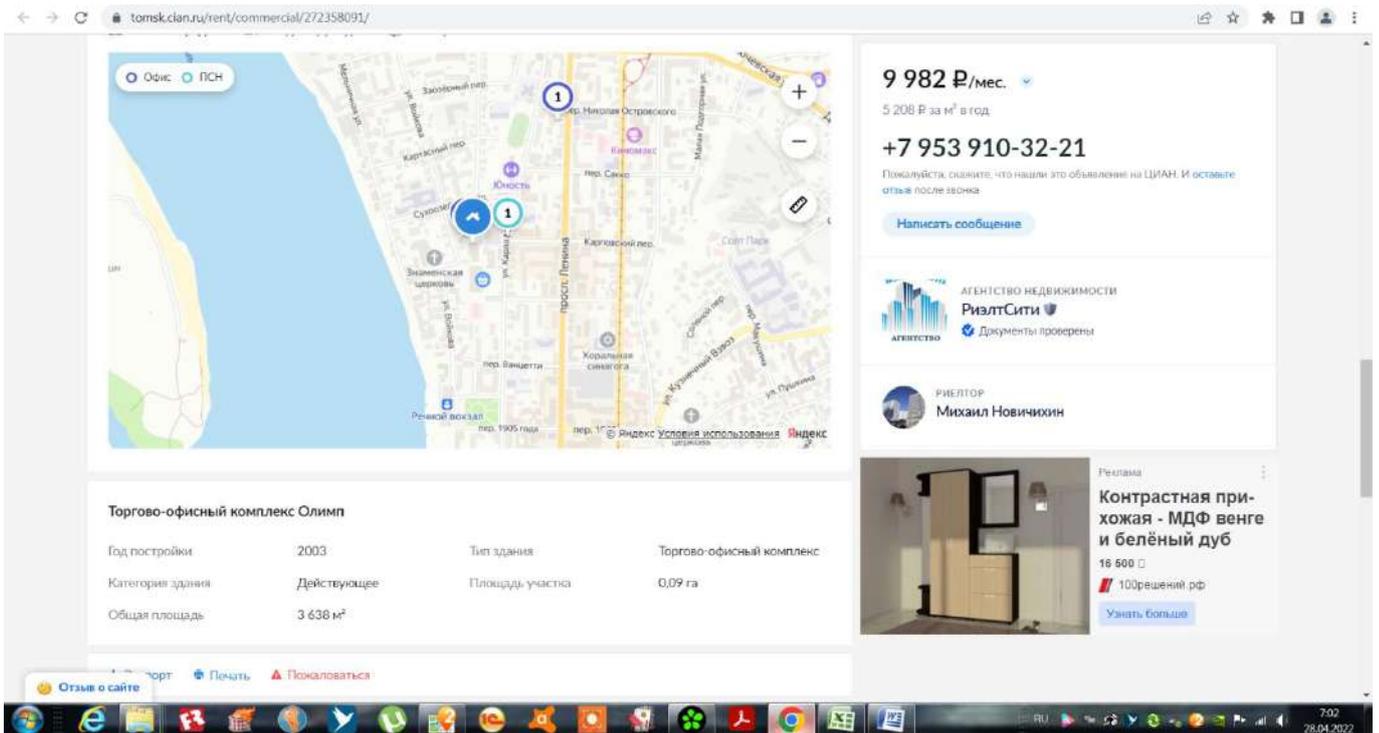
РИЕЛТОР  
**Михаил Новичихин**

Реклама  
**Контрастная прихожая - МДФ венге и белёный дуб**  
16 500 Р  
100решений.рф  
[Узнать больше](#)

**Торгово-офисный комплекс Олимп**

Год постройки	2003	Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,09 га
Общая площадь	3 638 м <sup>2</sup>		

Отзыв о сайте    Порт    Печать    Пожаловаться



<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272358091/>

ОАН№6

14 апр, 09:05 5 просмотров, 0 за сегодня

### Офис, 18 м<sup>2</sup>

Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 126 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [⚠](#)

15 фото

1 из 6 **Свободно**

Отзыв о сайте

13 986 Р/мес.   
 9 324 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 953 910-32-21**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РиэлтСити**  
Документы проверены

РИЭЛТОР  
**Михаил Новичихин**

Реклама  
**Институт истории и международных отношений**  
1 history.kamsu.ru  
[Узнать больше](#)

7:04 28.04.2022

14 апр, 09:05 5 просмотров, 0 за сегодня

СОБСТВЕННИК. Сдам новое торгово-офисное помещение в тц, "Кондор". Центре города! Ост. Центральный рынок. Первая линия пр. Ленина! Рядом со входом! Подходит под магазин, пункт выдачи товара, шоу-рум, офис, сервисный центр, салон красоты и т.д. От 18-30 м2. Возможна покраска стен в другой цвет, установка дополнительных точечных светильников. Можно сделать любые перегородки, зонировать помещение на Ваш вкус. Круглосуточный доступ в здание! Бесплатное размещение наружной рекламы на пр. Ленина! Дополнительно оплачивается свет по счетчику. Без комиссии и переплат.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 953 910-32-21**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

13 986 Р/мес.   
 9 324 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 953 910-32-21**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РиэлтСити**  
Документы проверены

РИЭЛТОР  
**Михаил Новичихин**

Реклама  
**Институт истории и международных отношений**  
1 history.kamsu.ru  
[Узнать больше](#)

14 апр, 09:05 5 просмотров, 0 за сегодня

Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 126

7:04 28.04.2022

tomsk.cian.ru/rent/commercial/272403346/

13 986 Р/мес.  
9 324 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 953 910-32-21**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.  
Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РиэлтСити**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Михаил Новичихин**

Реклама  
**Институт истории и международных отношений**  
history.kemsk.ru  
Узнать больше

Тип здания	Жилой дом	Категория здания	Действующее
Общая площадь	18 м <sup>2</sup>	Статус участка	В собственности

О доме

Год постройки	-	Этажность	6
Материалы стен	-	Подъездов	-
Аварийный	Нет	Квартир	-

Отзыв о сайте

7:04 28.04.2022

<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272403346/>

ОАН№7

tomsk.cian.ru/rent/commercial/263515381/

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Томске > Коммерческая > Аренда офисов в Томске > Ленинский > улица Розы Люксембург

15 мар, 13:16 84 просмотра, 0 за сегодня

**Офис, 217,8 м<sup>2</sup>**  
Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, 45 На карте

В избранное

7 фото

130 680 Р/мес.  
7 200 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменениями цены  
УСН; без комиссии  
**+7 913 827-55-21**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.  
Написать сообщение

ID 79251600

Реклама  
**Плинтус купить по низкой цене, с доставкой по РФ**  
madex.ru

Отзыв о сайте

7:06 28.04.2022

tomsk.cian.ru/rent/commercial/263515381/

217,8 м<sup>2</sup> Площадь    1 из 6 Этаж    Свободно Помещение

Собственник. Сдам помещение свободной планировки в центре города с отдельным входом с новым ремонтом. Удобно под офис, торговлю. Отличная транспортная доступность, центр города

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 913 827-55-21**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте    Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Отзыв о сайте    Acrobat Reader DC

130 680 Р/мес.    7 200 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 913 827-55-21**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

ID 79251600

Реклама  
**Плинтус купить по низкой цене, с доставкой по РФ**  
madek.ru  
Смотреть

tomsk.cian.ru/rent/commercial/263515381/

Фотографии (7)    Описание    На карте    Контактное лицо    Похожие объявления    Офис, 217,8 м<sup>2</sup>    В избранное

Томская область, Томск, р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, 45

Похожие рядом    Инфраструктура    Панорама

Офис    ПСН

130 680 Р/мес.    7 200 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 913 827-55-21**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

ID 79251600

Реклама  
**Плинтус купить по низкой цене, с доставкой по РФ**  
madek.ru  
Смотреть

Бизнес-центр    Общая площадь: 217,8 м<sup>2</sup>

<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/263515381/>

OAN#8

15 мар, 13:14 514 просмотров, 0 за сегодня

### Торговая площадь, 6 м<sup>2</sup>

Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 169 [На карте](#)

В избранное

2 фото 2019-6-6 14:20

1 из 5 Свободно Помещение

Отзыв о сайте

4 020 Р/мес. 8 040 Р за м<sup>2</sup> в год

+7 952 183-44-22

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 48963764

Реклама

#### Ищете где заказать окна ПВХ?

Выезд к заказчику и замеры объектов. Оформим договора на дому. Скидки пенсионерам!

profieplus42.ru

Узнать больше

7:10 28.04.2022

6 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Сдам площадь 6м2 в небольшом торговом центре в районе Центрального Рынка под ломбард или что то подобное. Был ломбард, закрылся из-за нарушений. Торговое оборудование осталось. Есть место на фасаде под вывеску. Место согласовано с администрацией города до конца 2020 года. Стоимость аренды 4000 руб в месяц. В стоимость аренды входят ком услуги, интернет, охрана с тревожной кнопкой.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
+7 952 183-44-22  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

4 020 Р/мес. 8 040 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН: без комиссии

+7 952 183-44-22

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 48963764

Реклама

#### Ищете где заказать окна ПВХ?

Выезд к заказчику и замеры объектов. Оформим договора на дому. Скидки пенсионерам!

profieplus42.ru

Узнать больше

АНАЛОГИ АРЕНДАТО - Microsoft Word

7:10 28.04.2022

tomsk.cian.ru/rent/commercial/226519217/

Фотографии (2) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, 6 м<sup>2</sup> В избранное

Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 169

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Торг. площ.

4 020 Р/мес. ▼

8 040 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

**+7 952 183-44-22**

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 48963764

Реклама: Ищете где заказать окна ПВХ? Выезд к заказчику и замеры объектов. Оформим договора на дому. Скидки пенсионерам! + profberius42 ru [Узнать больше](#)

Общая площадь: 6 м<sup>2</sup> Статус участка: В собственности

[Отзыв о сайте](#)

7:10 28.04.2022

<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/226519217/>

ОАН№9

tomsk.cian.ru/rent/commercial/270298741/

**циан** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы Разместить объявление Войти

Недвижимость в Томске > Коммерческая > Аренда офисов в Томске > Ленинский > Карповский переулок

15 мар, 13:17 83 просмотра, 0 за сегодня Платное

**Офис, 12 м<sup>2</sup>**

в торгово-офисном комплексе «Мечта»

Томская область, Томск, р-н Ленинский, Карповский пер., 13 [На карте](#)

В избранное

1 фото

7 000 Р/мес. ▼

7 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи; без комиссии

**+7 952 804-01-21**

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 1620208

Реклама: Ищете где заказать окна ПВХ? Выезд к заказчику и замеры объектов. Оформим договора на дому. Скидки пенсионерам! + profberius42 ru [Узнать больше](#)

[Отзыв о сайте](#)

7:12 28.04.2022

12 м²  
Площадь

4 из 5  
Этаж

Занято до марта 2022  
Помещение

Собственник. Сдам в аренду офисное помещение 12м.кв. Охрана, Парковка, Лифт, Возможно с мебелью.  
в Ленинском районе на 4-м этаже в 5-этажном кирпичном здании по адресу Карповский переулок 13.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
+7 952 804-01-21  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации**

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

7 000 руб./мес.  
7 000 руб за м² в год

**+7 952 804-01-21**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 1620208

Ищете где заказать окна ПВХ?  
Выезд к заказчику и замеры объектов. Оформим договора на дому. Скидки пенсионерам!  
+ profierplus42.ru  
Узнать больше

Фотографии (1) Описание **На карте** Контактное лицо Похожее объявления

Офис, 12 м² В избранное

7 000 руб./мес.  
7 000 руб за м² в год

**+7 952 804-01-21**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 1620208

Ищете где заказать окна ПВХ?  
Выезд к заказчику и замеры объектов. Оформим договора на дому. Скидки пенсионерам!  
+ profierplus42.ru  
Узнать больше

**Торгово-офисный комплекс Мечта**

Год постройки	1990	Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,2 га
Общая площадь:	3 605,2 м²		

<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/270298741/>

OAN№10

22 апр, 13:58 103 просмотра, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 280,6 м<sup>2</sup>

Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 159 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [⚠](#)



15 фото

196 000 Р/мес. [↓](#)

8 383 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС; без комиссии

**+7 913 885-69-59**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 56282505

PRO

Ещё 35 объектов

Реклама

**Подключение водителей к Яндекс.Такси**

park-like.ru

[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте 5 м<sup>2</sup> 3 из 3 Этаж Свободно Помещение

280,6 м<sup>2</sup> 3 из 3 Этаж Свободно Помещение

Площадь Этаж Помещение

Оживлённое место остановка "Центральный рынок". Торговый центр "Проспект". Два больших зала на 3 этаже. Один зал - 346,4 м<sup>2</sup>. Второй зал - 280,6 м.кв. Центральный и служебный вход, лифт грузопассажирский, парковка во дворе.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

**+7 913 885-69-59**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

[Войти](#)

Реклама

**Подключение водителей к Яндекс.Такси**

park-like.ru

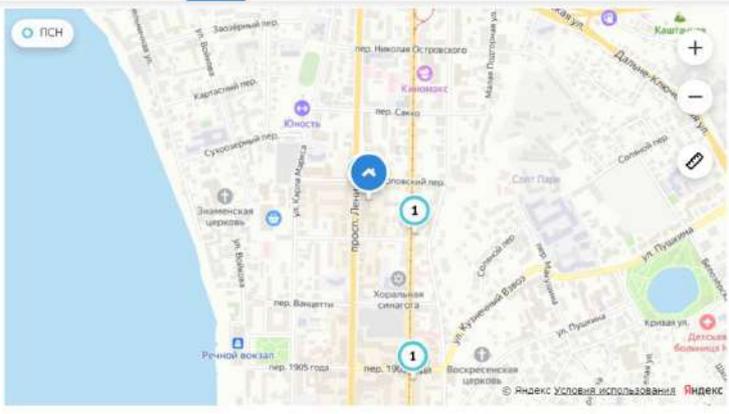
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте [Изучайте условия сделки и всю](#) [Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите](#)

tomsk.cian.ru/rent/commercial/256344216/

Фотографии (15) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 280,6 м<sup>2</sup> В избранное



**196 000 Р/мес.**  
8 393 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 913 885-69-59**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 56282505  
PRO  
Еще 35 объектов

Тип здания: Многофункциональный комплекс  
Общая площадь: 280,6 м<sup>2</sup>  
Категория здания: Действующее  
Статус участка: В собственности

Приточная вентиляция  
Отзыв о сайте: стное кондиционирование

7:15 28.04.2022

<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/256344216/>

ОАН№11

tomsk.cian.ru/rent/commercial/215510418/

циан Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Томске > Коммерческая > Аренда офисов в Томске > Ленинский > Сухозерный переулок

21 апр, 11:04 351 просмотр, 0 за сегодня

**Офис, 200 м<sup>2</sup>**  
Томская область, Томск, р-н Ленинский, Сухозерный пер., 13А На карте

В избранное



6 фото

**100 000 Р/мес.**  
6 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС; без комиссии  
**+7 913 820-43-11**  
**+7 913 820-43-22**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
**Специалист работает с 09:00 до 19:00**  
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79138204311, +79138204322

ТОМСК АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Томск-Недвижимость

Вип прокат авто с водителем Премиум-класса!

7:17 28.04.2022

tomsk.cian.ru/rent/commercial/215510418/

100 000 Р/мес.   
6 000 Р за м² в год

**+7 913 820-43-11**  
**+7 913 820-43-22**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Специалист работает с 09:00 до 19:00**  
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79138204311, +79138204322

**ТОМСК** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ТОМСК-Недвижимость

Реклама  
**Вip прокат авто с водителем Премиум-класса!**  
autoelite42.ru  
Узнать больше

Реклама  
**Ищете где заказать окна ПВХ?**  
Вызов и замерчики и монтаж

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 913 820-43-11, +7 913 820-43-22**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

7:17 28.04.2022

tomsk.cian.ru/rent/commercial/215510418/

Томская область, Томск, р-н Ленинский, Сухоозерный пер., 13А

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Специалист работает с 09:00 до 19:00**  
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79138204311, +79138204322

**ТОМСК** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ТОМСК-Недвижимость

Реклама  
**Вip прокат авто с водителем Премиум-класса!**  
autoelite42.ru  
Узнать больше

Реклама  
**Ищете где заказать окна ПВХ?**  
Вызов и замерчики и монтаж

100 000 Р/мес.   
6 000 Р за м² в год

**+7 913 820-43-11**  
**+7 913 820-43-22**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Специалист работает с 09:00 до 19:00**  
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79138204311, +79138204322

**ТОМСК** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ТОМСК-Недвижимость

Реклама  
**Вip прокат авто с водителем Премиум-класса!**  
autoelite42.ru  
Узнать больше

Реклама  
**Ищете где заказать окна ПВХ?**  
Вызов и замерчики и монтаж

Категория здания: Действующее  
Статус участка: В собственности  
Общая площадь: 1 000 м²

7:17 28.04.2022

<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/215510418/>

ОА№12,№13

4 апр, 07:29 54 просмотра, 0 за сегодня

**Торговая площадь, от 50 до 100 м<sup>2</sup>**  
 в торгово-офисном комплексе «Мечта»  
 Томская область, Томск, р-н Ленинский, Карповский пер., 13 [На карте](#)

[В избранное](#)



2 фото

Отзыв о сайте

от 35 000  
 до 60 000 **₽/мес.**  
 от 7 200 **₽** за м<sup>2</sup> в год

**+7 952 151-38-77**  
**+7 958 854-60-77**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 15836575  
 Ещё 3 объекта

Реклама  
**Аренда автомобиля с водителем Премиум-класса!**  
 autotele42.ru  
[Узнать больше](#)

2 фото

**От 50 до 100 м<sup>2</sup>** 1 из 5 **Свободно**  
 Площадь Этаж Помещение

**Доступные площади**

Площадь	Цена за м <sup>2</sup> в год	Цена за м <sup>2</sup> в мес.
50 м <sup>2</sup>	8 400 <b>₽/м<sup>2</sup></b> в год	35 000 <b>₽/мес.</b>
100 м <sup>2</sup>	7 200 <b>₽/м<sup>2</sup></b> в год	60 000 <b>₽/мес.</b>

Сдам в аренду нежилое помещение в центре города, в торговом центре "Мечта". В настоящее время действующий магазин одежды. **ОЧЕНЬ ХОРОШАЯ** проходимость, постоянные покупатели, большой пешеходный трафик, вход видно с проспекта Ленина. Рядом со зданием парковка. Подойдет как для торговой точки, так и для любого другого вида деятельности!

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 952 151-38-77, +7 958 854-60-77**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

Отзыв о сайте

от 35 000  
 до 60 000 **₽/мес.**  
 от 7 200 **₽** за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
 Без комиссии

**+7 952 151-38-77**  
**+7 958 854-60-77**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 15836575  
 Ещё 3 объекта

Реклама  
**Аренда автомобиля с водителем Премиум-класса!**  
 autotele42.ru  
[Узнать больше](#)

tomsk.cian.ru/rent/commercial/269854133/

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, от 50 до 100 м<sup>2</sup> В избранное

**для просмотра информации**

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте.
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

**в торгово-офисном комплексе «Мечта»**  
Томская область, Томск, р-н Ленинский, Карповский пер., 13

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Отзыв о сайте

от 35 000 до 60 000 руб./мес.  
от 7 200 руб за м<sup>2</sup> в год

+7 952 151-38-77  
+7 958 854-60-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 15836575  
Ещё 3 объекта

Реклама  
Аренда автомобиля с водителем Премиум-класса!  
autoelite42.ru  
Узнать больше

tomsk.cian.ru/rent/commercial/269854133/

Фотографии (2) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, от 50 до 100 м<sup>2</sup> В избранное

от 35 000 до 60 000 руб./мес.  
от 7 200 руб за м<sup>2</sup> в год

+7 952 151-38-77  
+7 958 854-60-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 15836575  
Ещё 3 объекта

Реклама  
Аренда автомобиля с водителем Премиум-класса!  
autoelite42.ru  
Узнать больше

**Торгово-офисный комплекс Мечта**

Год постройки	1990	Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	3 605,2 м <sup>2</sup>		

- Естественная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/269854133/>

ОАН№14

24 апр, 11:12 89 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 95 м<sup>2</sup>

Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 159 [На карте](#)

[В избранное](#)

62 700 Р/мес.  
7 920 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 913 850-30-38**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 81956498

Реклама  
**Плинтус напольный!**  
Дар Деревя! Погоняй! Большой ассортимент! Весь прайс на сайте! Заходите!  
lesowik.ru  
[Узнать больше](#)

1 из 6 Свободно

Отзыв о сайте

Acrobat Reader DC

7:22 28.04.2022

Фотографии (14) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

большая парковка, остановки, **бУЛЬВАР** проходимость (хороший трафик людей), Помещение **СВОБОДНОГО** назначения, подойдёт для работы большинства организаций, **СОБСТВЕННИК**

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 913 850-30-38**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Томская область, Томск, р-н Ленинский, просп. Ленина, 159

Свободное назначение, 95 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

62 700 Р/мес.  
7 920 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 913 850-30-38**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 81956498

Реклама  
**Плинтус напольный!**  
Дар Деревя! Погоняй! Большой ассортимент! Весь прайс на сайте! Заходите!  
lesowik.ru  
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте

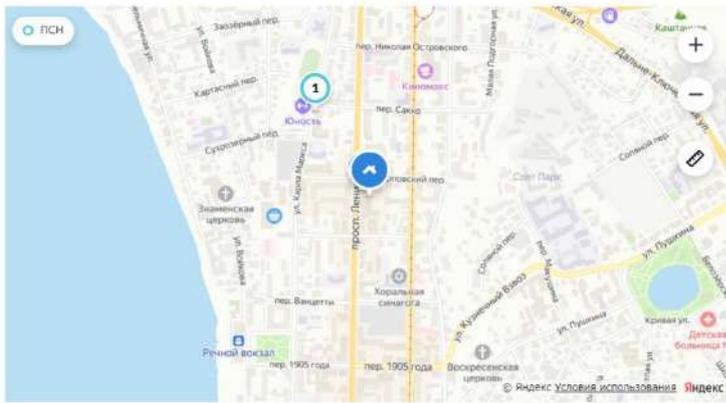
окие рядом Инфраструктура Панорама

7:22 28.04.2022

← → ↻ tomsk.cian.ru/rent/commercial/271842139/

Фотографии (14) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 95 м<sup>2</sup> [В избранное](#)



**62 700 Р/мес.**  
7 920 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 913 850-30-38**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

ID 81956498



Реклама  
**Плинтус напольный!**  
Дар Деревяной Погонажи!  
Большой ассортимент! Весь прайс на сайте! Защищител  
▲ lesowik.ru  
[Узнать больше](#)

Год постройки	2009	Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее	Общая площадь	95 м <sup>2</sup>
Статус участка	В собственности		

[Отзыв о сайте](#)

7:22 28.04.2022

<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272084815/>

ОАН№15

← → ↻ tomsk.cian.ru/rent/commercial/272084815/

7 апр, 15:54 14 просмотров, 0 за сегодня

**Офис, 25 м<sup>2</sup>**  
в торгово-офисном комплексе «Мечта»  
Томская область, Томск, р-н Ленинский, Карповский пер., 13 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Сохранить](#) [Избранное](#) [Избранное](#)



10 фото



**15 000 Р/мес.**  
7 200 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 913 826-38-68**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

ID 89406430



Реклама  
**Шоколад с Вашим логотипом на заказ с доставкой по России**  
es: choc-coop.ru  
[Узнать больше](#)

Ожидание www.google.com...

7:25 28.04.2022

← → ↻ tomsk.cian.ru/rent/commercial/272084815/

25 м<sup>2</sup> Площадь  
4 из 5 Этаж  
Свободно Помещение

15 000 Р/мес.  
7 200 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 913 826-38-68**  
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.  
[Написать сообщение](#)

Лифт  
Большая Парковка  
Круглосуточный доступ  
2 двери с коридором

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 913 826-38-68**  
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации  
[Войти](#)

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте  
Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Ожидание: www.google.com...  
Неограниченное добавление в избранное

RU 7:25 28.04.2022

← → ↻ tomsk.cian.ru/rent/commercial/272084815/

Фотографии (10) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления

Офис, 25 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

15 000 Р/мес.  
7 200 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 913 826-38-68**  
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.  
[Написать сообщение](#)

ID 89406430

Реклама  
Шоколад с Вашим логотипом на заказ с доставкой по России  
choco-corp.ru  
[Узнать больше](#)

Торгово-деловой комплекс Мечта

Год постройки	1990	Тип здания	Торгово-деловой комплекс
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	3 605,2 м <sup>2</sup>	Статус участка	В собственности

Ожидание: www.google.com...  
RU 7:25 28.04.2022

<https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272084815/>

ОАН№16

Томск ... Коммерческая недвижимость · Сдать · Торговая площадь

### Торговая площадь, 86 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное · Добавить заметку · 11 апреля в 13:31

**90 000 руб в месяц** ▾  
1 047 руб в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 913 870-69-17

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Юлия**  
Арендодатель  
На Авито с ноября 2020  
Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2395358381 · @ 127

**О помещении**  
Вход с улицы · Отделка: чистовая

Сообщения

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_86\_m\_2395358381

### 90 000 руб в месяц

1 047 руб в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 913 870-69-17

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Юлия**  
Арендодатель  
На Авито с ноября 2020  
Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2395358381 · @ 127

**О помещении**  
Вход с улицы · Отделка: чистовая  
Общая площадь: 86 м<sup>2</sup> · Тип аренды: прямая  
Этаж: 1

**Расположение**  
Томская область, Томск, ул. Карла Маркса, 49В  
р-н Ленинский · Показать карту

**Описание**  
Район центрального рынка, высокая проходимость! Отдельно стоящее здание.

**О здании**  
Тип здания: торговый центр

Пожалуйста

**Похожие объявления**

Сообщения

[https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_86\\_m\\_2395358381](https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_86_m_2395358381)

ОАН№17

Томск Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Сдам - Офис

## Офис, 20 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 10 апреля в 22:49

**15 000 Р в месяц**  
9 000 Р в год за м², залог: 10 000 Р

8 906 198-26-77

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Евгений**  
Арендодатель  
На Авито с мая 2014  
Завершено 16 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2169741901, 1291

**О помещении**  
Общая площадь: 20 м²

Сообщения

Томск Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Сдам - Офис

## Офис, 20 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 10 апреля в 22:49

**15 000 Р в месяц**  
9 000 Р в год за м², залог: 10 000 Р

8 906 198-26-77

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Евгений**  
Арендодатель  
На Авито с мая 2014  
Завершено 16 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2169741901, 1291

**О помещении**  
Общая площадь: 20 м²

**Расположение**  
Томская область, Томск, пер. Саико, 2с7  
р-н Ленинский [Показать карту](#)

**Описание**  
Сдам уютное офисное помещение, светлое, на втором этаже, сигнализация в офисе и в здании, в стоимость включены все коммунальные услуги

Пожаловаться

Сообщения

[https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_20\\_m\\_2169741901](https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_2169741901)

OAN#18

Застройщик ООО "ТомИнвестСтрой"

Томск · Недвижимость · коммерческая недвижимость · Сдам

### Торгово-офисное 30м² на Ленина, ост. Ц.Рынок

17 000 ₺ в месяц ▾  
6 800 ₺ в год за м², без залога

Добавить в избранное · Добавить заметку · 25 апреля в 09:30

8 983 053-45-30

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Застройщик: ООО "ТомИнвестСтрой"  
Компания  
На Авито с сентября 2016  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей

№ 2367882535, @ 270

Застройщик: ООО "ТомИнвестСтрой"  
Недвижимость в новом ЖК в центре Томска

2+ квартира, 73 м², 9/17 эт.  
20 000 ₺

Сообщения

О помещении

Общая площадь: 30 м²  
Этаж: 1  
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть

### 17 000 ₺ в месяц ▾

6 800 ₺ в год за м², без залога

8 983 053-45-30

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Застройщик: ООО "ТомИнвестСтрой"  
Компания  
На Авито с сентября 2016  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей

№ 2367882535, @ 270

Застройщик: ООО "ТомИнвестСтрой"  
Недвижимость в новом ЖК в центре Томска

2+ квартира, 73 м², 9/17 эт.  
20 000 ₺

Орис: 25м² на 1 этаже с оном в выезде  
13 000 ₺

Сообщения

### О помещении

Общая площадь: 30 м²  
Этаж: 1  
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть

### Расположение

Томская область, Томск, пр-т Ленина, 126  
р-н Ленинский

Показать карту ▾

### Описание

Собственник

Аренда напрямую, без комиссии. Не агентство.

Торгово-офисное помещение на первой линии в кирпичном доме в центре города рядом с центральным рынком ТЦ Кондор на Ленина 126.

Большой пешеходный и автомобильный трафик.

14 новых офисов с 2 входами с проспекта Ленина (напротив остановки Ц Рынок и ТЦ Проспект)

Просторный, широкий офисный этаж.

На этаже круглосуточный доступ, туалет, камеры видеонаблюдения.

В офисах хорошая дверь, стены под покраску, потолок армстронг, плитка на полу, яркие лампы освещения, вода, розетки, приборы учета воды и эл-ва.

- Центр города (Ц Рынок)
- Оса на Ленина
- Круглосуточный доступ
- Туалет на этаже
- Камеры видеонаблюдения
- Интернет

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe\_30m\_na\_lenina\_ost\_ts\_rynok\_2367882535

Собственник  
Аренда напрямую, без комиссии. Не агентство.  
Торгово-офисное помещение на первой линии в кирпичном доме в центре города рядом с центральным рынком. ТЦ Кондор на Ленина 126.  
Большой пешеходный и автомобильный трафик.  
14 новых офисов с 2 входами с проспекта Ленина (напротив остановки Ц Рынок и ЦЦ Проспект)  
Просторный, широкий офисный этаж.  
На этаже круглосуточный доступ, туалет, камеры видеонаблюдения  
В офисах хорошие двери, стены под покраску, потолок армстронг, плитка на полу, яркое лампы освещения, вода, розетки, приборы учета воды и эл-ва.  
• Центр города (Ц.Рынок)  
• Оська на Ленина  
• Круглосуточный доступ  
• Туалет на этаже  
• Камеры видеонаблюдения  
• Интернет  
• Бесплатная реклама на фасаде  
Просмотр в любое время  
Звоните с 9 до 22  
КОМИССИИ НЕТ

**17 000 Р в месяц** ▾  
6 800 Р в год за м², без залога

8 983 053-45-30

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Застройщик: ООО "ТомИнвестСтрой"  
Компания  
На Авито с сентября 2016  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей

№ 2367882535, 270

Застройщик: ООО "ТомИнвестСтрой"  
Недвижимость в новом ЖК в центре Томска

2-е квартира, 73 м²,  
917 эл,  
20 000 Р

Офис: 25м² на 1  
этаже с окном и  
водой  
13 000 Р

Поискать

Сообщения

8:28  
28.04.2022

[https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe\\_30m\\_na\\_lenina\\_ost\\_ts\\_rynok\\_2367882535](https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_30m_na_lenina_ost_ts_rynok_2367882535)

ОАН№19

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe\_pomeschenie\_18m\_na\_lenina\_ts\_rynok\_2368128064

Томск: Недвижимость, Коммерческая недвижимость, Сдам

**Торгово-офисное помещение 18м² на Ленина (Ц.Рынок)**

9 333 Р в год за м², без залога

Добавить в избранное | Добавить заметку | 25 апреля в 13:51

8 983 598-35-27

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Застройщик: ООО "ТомИнвестСтрой"  
Компания  
На Авито с сентября 2016  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей

№ 2368128064, 100

Застройщик: ООО "ТомИнвестСтрой"  
Недвижимость в новом ЖК в центре Томска

2-е квартира, 73 м²,  
917 эл,  
20 000 Р

Офис: 25м² на 1  
этаже с окном и  
водой  
13 000 Р

О помещении

Общая площадь: 18 м²  
Аренда части: возможна  
Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая

Сообщения

8:30  
28.04.2022

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe\_pomeschenie\_18m\_na\_lenina\_ts\_rynok\_2368128064

Общая площадь: 18 м²  
Аренда части: возможна  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть

**14 000 ₺ в месяц**  
9 333 ₺ в год за м², без залога

8 983 598-35-27

Написать сообщение  
Отправлено около 30 минут

Застройщик: ООО "ТомИнвестСтрой"  
Компания  
На Авито с сентября 2016  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей

№ 2368128064, 100

**Расположение**  
Томская область, Томск, пр-т Ленина, 126  
р-н Ленинский

**Описание**  
Собственник.  
Аренда напрямую, без комиссии. Не агентство.  
Торгово-офисное помещение на первой линии в кирпичном доме в центре города рядом с центральным рынком. ТЦ Кондор на Ленина 126.  
Большой пешеходный и автомобильный трафик.  
14 новых офисов с 2 входами с проспекта Ленина (напротив остановки Ц Рынок и ТЦ Проспект)  
Просторный, широкий офисный этаж.  
На этаже круглосуточный доступ, туалет, камеры видеонаблюдения.  
В офисах хорошие двери, стены под покраску, потолок армстронг, плитка на полу, яркие лампы освещения, розетки, приборы учета воды и эл-ва.

- Центр города (Ц Рынок)
- Оса на Ленина
- Круглосуточный доступ
- Туалет на этаже
- Камеры видеонаблюдения
- Интернет
- Бесплатная реклама на фасаде

2-х квартира, 73 м², 9/17 эт. 20 000 ₺  
Офис 25м² на 1 этаже с окном и водой 13 000 ₺

Сообщения

8:30 28.04.2022

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe\_pomeschenie\_18m\_na\_lenina\_ts\_rynok\_2368128064

Аренда напрямую, без комиссии. Не агентство.  
Торгово-офисное помещение на первой линии в кирпичном доме в центре города рядом с центральным рынком. ТЦ Кондор на Ленина 126.  
Большой пешеходный и автомобильный трафик.  
14 новых офисов с 2 входами с проспекта Ленина (напротив остановки Ц Рынок и ТЦ Проспект)  
Просторный, широкий офисный этаж.  
На этаже круглосуточный доступ, туалет, камеры видеонаблюдения.  
В офисах хорошие двери, стены под покраску, потолок армстронг, плитка на полу, яркие лампы освещения, розетки, приборы учета воды и эл-ва.

- Центр города (Ц Рынок)
- Оса на Ленина
- Круглосуточный доступ
- Туалет на этаже
- Камеры видеонаблюдения
- Интернет
- Бесплатная реклама на фасаде

Просмотр в любое время  
Звоните с 9 до 22  
КОМИССИИ НЕТ

**О здании**  
Тип здания: жилой дом  
Парковка: на улице, бесплатная

Показывать

Другие объявления компании

**14 000 ₺ в месяц**  
9 333 ₺ в год за м², без залога

8 983 598-35-27

Написать сообщение  
Отправлено около 30 минут

Застройщик: ООО "ТомИнвестСтрой"  
Компания  
На Авито с сентября 2016  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей

№ 2368128064, 100

2-х квартира, 73 м², 9/17 эт. 20 000 ₺  
Офис 25м² на 1 этаже с окном и водой 13 000 ₺

Сообщения

8:30 28.04.2022

[https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe\\_pomeschenie\\_18m\\_na\\_lenina\\_ts\\_rynok\\_2368128064](https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_18m_na_lenina_ts_rynok_2368128064)

ОАН№20

Томск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

### Торговые помещения, ост. Ц.Рынок, 1-ый этаж 180 м<sup>2</sup>

650 ₽  
в месяц за м<sup>2</sup> ▾  
650 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 913 860-26-05

**Roman**  
Арендодатель  
На Авито с августа 2018  
Завершено 10 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1934550698, Ⓞ 736

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Общая площадь: 180 м<sup>2</sup>  
Отделка: офисная  
Отопление: центральное

Сообщения

8:34  
28.04.2022

Томск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

### Торговые помещения, ост. Ц.Рынок, 1-ый этаж 180 м<sup>2</sup>

650 ₽  
в месяц за м<sup>2</sup> ▾  
650 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 913 860-26-05

**Roman**  
Арендодатель  
На Авито с августа 2018  
Завершено 10 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1934550698, Ⓞ 736

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Общая площадь: 180 м<sup>2</sup>  
Аренда части: возможна  
Этаж: цокольный  
Отделка: офисная  
Отопление: центральное  
Тип аренды: прямая  
Платежи включены: коммунальные

**Расположение**  
Томская область, Томск, Карповский пер., 13, р-н Ленинский  
[Показать карту](#)

**Описание**  
ТЦ "Мечта", 1-ый этаж, от 4 до 180 м<sup>2</sup>.  
Коммуналка включена.  
Остановка "Центральный рынок".

**О здании**  
Тип здания: торговый центр  
Удаленность от дороги: первая линия  
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Показать карту

Сообщения

8:34  
28.04.2022

[https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovye\\_pomescheniya\\_ost\\_ts\\_rynok\\_1-yy\\_etazh\\_180\\_m\\_1934550698](https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_pomescheniya_ost_ts_rynok_1-yy_etazh_180_m_1934550698)

OAN#21

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_161\_m\_2349354514

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Томск Район Найти

Томск Недвижимость Коммерческая недвижимость - Сдам - Офис

### Офис, 161 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить заметку 11 апреля в 01:18



100 000 ₽  
в месяц ▾  
7 453 ₽ в год за м<sup>2</sup>, залог 100 000 ₽

8 913 840-32-94

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

**БИЗНЕСМЕЙП**  
Компания  
На Авито с марта 2012  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Илья Владимирович

№ 2349354514, © 136

#### О помещении

Общая площадь: 161 м<sup>2</sup> Планировка: кабинетная  
Этаж: 1 Тип аренды: прямая

Сообщения

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_161\_m\_2349354514



### 100 000 ₽ в месяц ▾ 7 453 ₽ в год за м<sup>2</sup>, залог 100 000 ₽

8 913 840-32-94

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

**БИЗНЕСМЕЙП**  
Компания  
На Авито с марта 2012  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Илья Владимирович

№ 2349354514, © 136

#### О помещении

Общая площадь: 161 м<sup>2</sup> Планировка: кабинетная  
Этаж: 1 Тип аренды: прямая  
Высота потолков: 2,9 м Минимальный срок аренды: 11 мес.  
Отделка: офисная Планы включены: эксплуатационные

#### Расположение

Томская область, Томск, пр-т Ленина, 151/1с1  
р-н Ленинский [Показать карту](#)

#### Описание

Офисное помещение расположенное на первом этаже административного здания, отдельный вход три просторных кабинета, один не большой, туалет и холл.

#### О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная

Похожие объявления

Сообщения

[https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_161\\_m\\_2349354514](https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_161_m_2349354514)

ОАН№22

Томск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

## Торговая площадь, 90 м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 10 апреля в 23:00

70 000 ₽ в месяц ▾  
778 ₽ в месяц за м², залог 70 000 ₽

8 983 230-94-70

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

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Владимир

№ 2379613984, ☎ 645 (+1)

Вход: с улицы · Отделка: офисная

Сообщения

70 000 ₽ в месяц ▾  
778 ₽ в месяц за м², залог 70 000 ₽

8 983 230-94-70

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

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Владимир

№ 2379613984, ☎ 645 (+1)

### О помещении

Вход: с улицы · Отделка: офисная  
Отдельный вход: есть · Отопление: центральное  
Общая площадь: 90 м² · Тип аренды: прямая  
Этаж: 1 · Минимальный срок аренды: 11 мес.  
Высота потолков: 3 м · Платежи включены: коммунальные

### Расположение

Томская область, Томск, ул. Розы Люксембург, 56А, р-н Ленинский [Показать карту ▾](#)

### Описание

Сдам в аренду торговое помещение по адресу: ул. Розы люксембург 56а  
Общая площадь - 81 кв.м.

Просторный торговый зал + подсобные помещения. Помещение находится в зоне хорошего автомобильного и пешего трафика.  
Все коммуникации центральные. Сан. узел. Вход через совместный тамбур с магазином автомашет.

Аренда - 70 000р. Отдельно оплачиваются свет и вода по счетчикам. (Отопление входит в стоимость)

Все вопросы по телефону. Просмотр по предварительной договоренности.

avito.ru/tomsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_90\_m\_2378613984

Этаж: 1  
Высота потолков: 3 м  
Минимальный срок аренды: 11 мес.  
Платежи включены: коммунальные

### 70 000 ₽ в месяц

778 ₽ в месяц за м², залог 70 000 ₽

8 983 230-94-70

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

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Владимир

№ 2378613984, ☎ 645 (+1)

#### Расположение

Томская область, Томск, ул. Розы Люксембург, 56А  
р-н Ленинский

Посмотреть карту

#### Описание

Сдам в аренду торговое помещение по адресу, ул. Розы Люксембург 56а  
Общая площадь - 81 кв. м.

Просторный торговый зал + подсобные помещения. Помещение находится в зоне хорошего автомобильного и пешего трафика.  
Все коммуникации центральные. Сан. узел. Вход через совместный тамбур с магазином автомесел.

Аренда - 70 000р. Отдельно оплачиваются свет и вода по счетчикам. (Отопление входит в стоимость)

Все вопросы по телефону. Просмотр по предварительной договоренности.

#### О здании

Тип здания: административное здание  
Парковка: на улице, бесплатная  
Удаленность от дороги: первая линия



[https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_90\\_m\\_2378613984](https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_90_m_2378613984)

OAN№23

kvartelia.ru/tomsk/sdam/offs-16-m-ul-karla-marкса-48-1-4991984

### Офис, 16 м²

Томская область, Томск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, 48/1

### 7 000 ₽ в месяц

Без залога

Михаил +7(913)103-91-12

Обратный звонок | Написать отзыв | Жалоба



Описание

Предложение от собственника. Сдам офис в торгово-офисном центре. Центральный район Томска! 2

← Предыдущее объявления

Офис, 265 м²  
106 000 ₽ в месяц

Следующее объявления >

Офис, 145.6 м²  
94 640 ₽ в месяц



← → ↻ kvartelia.ru/tomsk/sdam/ofis-16-m-ul-karla-marksa-48-1-4991984

**Описание**  
Предложение от собственника. Сдам офис в торгово-офисном центре. Центральный район Томска! 2 минуты ходьбы до ост. Все условия для успешной работы! Коммунальные услуги включены в стоимость. От 16-25 м2. Собственник. Без комиссии и переплат.

**Параметры объекта**  
Площадь: 16 м<sup>2</sup>

**Расположение на карте**



**Отзывы**  
Отзывов еще нет.

Acrobat Reader DC

RU 8:46 28.04.2022

<https://kvartelia.ru/tomsk/sdam/ofis-16-m-ul-karla-marksa-48-1-4991984>

**Приложение №4. 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 ФСИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22210В400U009

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью Центр оценки «СКОРИНГ»

Адрес места нахождения на основании Устава: г. Новосибирск, ул. Советская, д. 52/2, оф. 204.

**Объект страхования:** не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	26 600 руб. 00 коп. (Двадцать шесть тысяч шестьсот рублей 00 копеек)

**СТРАХОВОЙ ТАРИФ**  
(в % от страховой суммы) **0,0266 %**

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «04» апреля 2022 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** с «04» апреля 2022 г. по «03» апреля 2023 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д. 4.

Новосибирский филиал:

г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 42

От имени Страховщика:

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Новосибирск

Дата выдачи «31» марта 2022 г.



**АССОЦИАЦИЯ  
 «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  М.П. **Ю.В. Козырь**

0002183 \*

ООО «ЦТ ЭРА» - г. Москва, 2020 г., выпуск 8



**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**      **INSURANCE POLICY**

№ 21210B400F018

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ЗЫКОВА ЕЛЕНА СЕРГЕЕВНА**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма		Страховая премия	
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		10 000 руб. 00 коп. (Десять тысяч рублей 00 копеек)	

СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,0333 %
Лимит ответственности по одному страховому случаю	Не устанавливается
Франшиза	Не установлена

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «29» июля 2021 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «29» июля 2021 г.	по «28» июля 2022 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 «BCK»  
 Место нахождения:  
 Российская Федерация, 121552,  
 г. Москва, ул. Островная, д.4  
 Новосибирский филиал: г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 42

**От имени Страховщика:**  
 М.П. **Г.С. Дранов**

**BCK СТРАХОВОЙ ДОМ**

Место выдачи Страхового полиса: Новосибирск. ОГРН 5017000000000. ОГРНИП 5017000000000. ОГРЮЛ 5017000000000. ОГРПД 5017000000000. ОГРПД 5017000000000. Дата выдачи «27» июля 2021 г.



