

ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит»



***Отчет №1307/22
по определению рыночной стоимости
недвижимого имущества, расположенного по
адресу: Томская область, г. Томск, ул.
Сибирская, 102в, 102г, принадлежащего
ООО «ГЕРМЕС» (ОГРН 1157746059965)***

Москва, 2022



Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторско-оценочная компания

«ЭйДи-Аудит»

115582, г.Москва, ул.Домодедовская 24, к.1, кв 462. Тел: 8(926)145-55-50 E-mail:info@daudit.ru

Конкурсному управляющему
ООО «ГЕРМЕС»
Семенову П.В.

Уважаемый Павел Владимирович!

В соответствии с Договором №2906/22 от 29.06.2022 г., ООО АК «ЭйДи-Аудит» выполнило работу по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, 102г, принадлежащего ООО «ГЕРМЕС» (ОГРН 1157746059965).

Оценка объекта произведена по состоянию на 29.06.2022г., отчет составлен 13.07.2022г.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

42 744 908,00

(Сорок два миллиона семьсот сорок четыре тысячи девятьсот восемь) руб. без НДС.

В том числе:

№ п./п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, к/н 70:21:0200007:12463, площадью 534,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35	31 778 597,00
2	2/5 долевой собственности на земельный участок, к/н 70:21:0200007:651, площадью 894 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в	6 541 972,00
3	Земельный участок, к/н 70:21:0200007:11069, площадью 190 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102г	4 424 339,00
	Итого	42 744 908,00

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования и анализа рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Вся информация: источники данных, методики, расчеты, выводы и анализ, используемая при оценке, представлена в соответствующих разделах отчета и приложениях к настоящему отчету

Генеральный директор
ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Хириев А.Т.

Оглавление

1. Аннотация.....	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	6
1.3. Сведения о заказчике, собственнике и об оценщике	7
1.4. Термины и определения.....	9
1.5. Перечень использованных данных и источники их получения	12
1.6. Заявление о соответствии	13
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	14
1.8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	17
2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
2.2. Информация о текущем использовании объекта оценки	21
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки.....	21
2.4. Краткая характеристика местоположения	22
2.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	24
2.6. Фотографии оцениваемых объектов.....	24
3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	27
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого имущества.....	27
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	28
3.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов	33
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	37
3.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	39
3.6. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	40
3.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами коммерческой недвижимости Томской области	43
3.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	43
4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	45
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж)	49
6. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (метод капитализации дохода).....	65
6.1. Определение рыночной ставки арендной платы.....	66
6.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	80
6.3. Определение действительного валового дохода (ДВД)	81

6.4. Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений	81
6.5. Определение величины операционных расходов	82
6.6. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД).....	82
6.7. Обоснование и расчет ставки капитализации	83
6.8. Расчет стоимости объекта оценки	84
7. Расчет стоимости земельного участка	85
8. Согласование результатов оценки.....	101
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки	103
Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на объект.....	104
Приложение 2. Объекты-аналоги по продажам и аренде нежилых зданий и участков	139
Приложение 3. Документы по оценочной деятельности.....	148

1. Аннотация

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	<p>Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ГЕРМЕС» (ОГРН 1157746059965):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение, к/н 70:21:0200007:12463, площадью 534,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 • 2/5 долевой собственности на земельный участок, к/н 70:21:0200007:651, площадью 894 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в • земельный участок, к/н 70:21:0200007:11069, площадью 190 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102г
Основание для проведения оценки	Договор №2906/22 от 29.06.2022 г. заключенный между ООО Аудиторско-оценочной Компанией «ЭйДи-Аудит» и ООО «ГЕРМЕС» (ОГРН 1157746059965)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.</p> <p>2. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке</p> <p>3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной указанной в Отчете стоимости.</p>

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Рыночная стоимость, без НДС	Удельный вес	Рыночная стоимость, без НДС	Удельный вес
Нежилое помещение, к/н 70:21:0200007:12463, площадью 534,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35	обоснованный отказ от применения подхода	31 445 726,59	50,00%	32 111 468,10	50,00%
2/5 долевой собственности на земельный участок, к/н 70:21:0200007:651, площадью 894 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в	обоснованный отказ от применения подхода	6 541 972,31	100%	обоснованный отказ от применения подхода	
земельный участок, к/н 70:21:0200007:11069, площадью 190 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102г	обоснованный отказ от применения подхода	4 424 338,81	100%	обоснованный отказ от применения подхода	

Итоговая величина стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, 102г, принадлежащее ООО «ГЕРМЕС» (ОГРН 1157746059965) на дату оценки составляет:

42 744 908,00

(Сорок два миллиона семьсот сорок четыре тысячи девятьсот восемь) руб. без НДС.

В том числе:

№ п./п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, к/н 70:21:0200007:12463, площадью 534,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35	31 778 597,00
2	2/5 долевой собственности на земельный участок, к/н 70:21:0200007:651, площадью 894 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в	6 541 972,00
3	Земельный участок, к/н 70:21:0200007:11069, площадью 190 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102г	4 424 339,00
	Итого	42 744 908,00

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

Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ГЕРМЕС» (ОГРН 1157746059965): <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение, к/н 70:21:0200007:12463, площадью 534,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 • 2/5 долевой собственности на земельный участок, к/н 70:21:0200007:651, площадью 894 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в • Земельный участок, к/н 70:21:0200007:11069, площадью 190 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102г
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ГЕРМЕС» (ОГРН 1157746059965): <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение, к/н 70:21:0200007:12463, площадью 534,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 • 2/5 долевой собственности на земельный участок, к/н 70:21:0200007:651, площадью 894 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в • земельный участок, к/н 70:21:0200007:11069, площадью 190 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102г
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка ЕГРН на нежилое помещение от 22.10.2018г. • Выписка ЕГРН от 09.06.2022г. № КУВИ-999/2022-616205

оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка ЕГРН на земельный участок, площадью 190 кв.м. от 19.12.2017г. • Технический план • Экспликация помещений
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения), в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Нет данных
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости
Текущее использование объекта оценки	Нет данных
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости на дату оценки для определения первоначальной стоимости на торгах в процедуре банкротства Должника
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1.Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий и ограничений.</p> <p>2. Исполнитель не проводит специальную строительную и экологическую экспертизу оцениваемого объекта. Техническое состояние определяется Оценщиком на основании данных Заказчика и личного осмотра.</p> <p>3.Количественные показатели объекта оценки определяются на основании предоставленной Заказчиком технической документации.</p> <p>4.Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.</p>
Дата оценки	29.06.2022г.
Дата составления отчета	13.07.2022г
Дата осмотра	29.06.2022г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Нет
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставлены Заказчиком на бумажных носителях в виде надлежащим образом заверенных копий в день заключения договора об оценке.
Специальные требования залогодержателя	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Срок проведения оценки	До 20 дней с момента получения всей необходимой информации

1.3. Сведения о заказчике, собственнике и об оценщике

Собственник оцениваемого	ООО «ГЕРМЕС»
--------------------------	--------------

имущества	Место нахождения: 127644, г. Москва, ул. Лобненская, дом 21, этаж 4 помещение I комната 1К, ОГРН: 1157746059965, Дата присвоения ОГРН: 28.01.2015, ИНН: 7702375250, КПП: 771301001, Конкурсный управляющий: Семенов Павел Владимирович
Сведения о Заказчике оценки	ООО «ГЕРМЕС» Место нахождения: 127644, г. Москва, ул. Лобненская, дом 21, этаж 4 помещение I комната 1К, ОГРН: 1157746059965, Дата присвоения ОГРН: 28.01.2015, ИНН: 7702375250, КПП: 771301001, Конкурсный управляющий: Семенов Павел Владимирович
Сведения об Исполнителе оценки	ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» Местонахождение: 115582, г.Москва, ул.Домодедовская 24, к.1, кв 462. ИНН: 7717656310, КПП: 772401001 ОГРН: 1097746456158, дата присвоения ОГРН: 18.08.2009 г. Расчетный счет: №40702810895000007002, в ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7744001497, КПП 775001001
Сведения об оценщиках	Гаджимурадова Зумурут Мугажировна Адрес регистрации: 367032, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Громова, 66 Местонахождение: 119361, г.Москва, Мичуринский проспект, д.80, комната XX, каб.3 Телефон 8 (928) 676-78-79 ИНН 050501143097 СНИЛС 137-730-925 74 Электронная почта: zumrud-fenics@yandex.ru Членство в СРО: Действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», регистрационный № 000743 от 05 сентября 2007. Реквизиты СРО: ИНН 7706598106, ОГРН 1057748848002, местонахождение: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж, телефон/факс: +7 (495) 604-41-70, E-mail: info@smao.ru. Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гаджимурадова Зумурут Мугажировна) № 7100 3711345, выданный ПАО СК "Росгосстрах". Период страхования с 20.07.2021 по 19.07.2022. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: номер 024928-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: номер 024929-2 по направлению "Оценка движимого имущества", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024 Номер и дата выдачи диплома: Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №415335 от 27.07.2007 г., выданный Ставропольским государственным университетом по направлению «Оценка собственности» специализация «Оценка собственности предприятия (бизнеса)» Стаж в оценочной деятельности: с 2006 года Трудовой договор №0304/18, заключенный между ООО АК «ЭйДи-Аудит» и Гаджимурадовой З.М. от 03.04.2018г.
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор	ООО АК «ЭйДи-Аудит» (более подробно см. «Сведения об Исполнителе оценки»)
Сведения о привлекаемых к	Прочие организации и специалисты в подготовке данного Отчета

проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	участия не принимали
---	----------------------

1.4. Термины и определения

Активы — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

Амортизация — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов.

Арендопригодная площадь – площадь объекта оценки пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

База оценки имущества — вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Примечание. База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

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.

Доходный подход – общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов, в которых стоимость определяется посредством конвертации ожидаемых выгод.

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

Здания — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Корректировка представляет собой операцию (математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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.

Объект недвижимости (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость - это *наиболее вероятная цена*, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как соотношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

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 N 2)".

Улучшения – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно

пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

1.5. Перечень использованных данных и источники их получения

При составлении всех аналитических обзоров, содержащихся в настоящем отчете, были использованы данные Internet, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиками использовалась информация, полученная от Заказчика, рыночная информация, а также специализированные информационно-справочные издания.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком, приведен в Приложении к Отчету.

В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки рассматривались информационно-аналитические данные Internet в частности:

- Центральный Банк России (ЦБР) <http://www.cbr.ru/>;
- Министерство экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru>;

Другие источники:

- www.cian.ru

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает следующее.

Вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные, получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволила в полной мере реализовать методы сравнительного и доходного подходов к оценке стоимости Объекта оценки. Оценщик отказался применения затратного подхода.

Перечень использованных нормативно-методических материалов:

1. Федеральный закон от 27.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Гражданский кодекс РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.15 г. № 297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.15 г. № 298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.15 г. № 299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014г. № 611.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015г. № 327.
8. Международные стандарты оценки (МСО 1-4) Международного комитета по стандартам оценки имущества (IVSC) от 24.03.94 как общепринятые принципы

международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции РФ и ст. 7 ГК РФ составной частью правовой системы Российской Федерации.

9. Стандарты и правила оценочной деятельности НП Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

1.6. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет оценщики (далее - Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.
- Мы полностью полагались на информацию, представленную клиентом, в частности касаемо правоустанавливающего статуса и описания объектов. Проверка технического состояния оцениваемых помещений нами не проводилась. Мы не проводили никаких замеров и полностью опирались на сведения о площади помещений, указанные в материалах, представленных нам клиентом. Мы исходили из того, что такие сведения являются верными. В случае если представленная информация является некорректной и не соответствует действительности, это существенным образом может повлиять на точность представленных результатов.
- Мы подтверждаем отсутствие конфликта интересов при осуществлении нами оценки.
- Рыночная стоимость предполагает типичные и существующие на рынке оцениваемого имущества сроки экспозиции и условия продажи.

- Рыночная стоимость не предполагает, что имущество продается «вынужденно» и в укороченный срок экспозиции.

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений;
 - подготовку письменного Отчета об оценке.
2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
 - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета, примененные Оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований, идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности, проверить выполненные расчеты.
4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.
5. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объекта.
6. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Допущения и ограничения к проведению оценки

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
5. Права на земельный участок под зданием не оформлены. в соответствии с ст.552 ГК РФ «По договору продажи 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 ее использования», «Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором». Рыночная стоимость здания определена без учета стоимости земельного участка. Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка по «пятому застройке» рассчитана в Приложении №1 к настоящему отчету и высчитывается из стоимости единого объекта недвижимости (здание +земля) в каждом из подходов.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчета.
2. При расчетах общей стоимости объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости и имеющие значение в процессе её формирования.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно

как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Допущения в отношении макроэкономической ситуации.

1. В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Порядок проведения работ по оценке рыночной стоимости недвижимости:

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

2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки являются недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ГЕРМЕС» (ОГРН 1157746059965):

- Нежилое помещение, к/н 70:21:0200007:12463, площадью 534,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35

- 2/5 долевой собственности на земельный участок, к/н 70:21:0200007:651, площадью 894 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в

- Земельный участок, к/н 70:21:0200007:11069, площадью 190 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102г

Имущественные права на объект(ы) оценки принадлежат:

- права собственности на недвижимое имущество принадлежит ООО «ГЕРМЕС» (ОГРН 1157746059965).

Место нахождения объекта(ов) оценки: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, 102г.

Суммарная балансовая (первоначальная) стоимость объектов, принадлежащих ООО «ГЕРМЕС», которые представлены к оценке – нет данных.

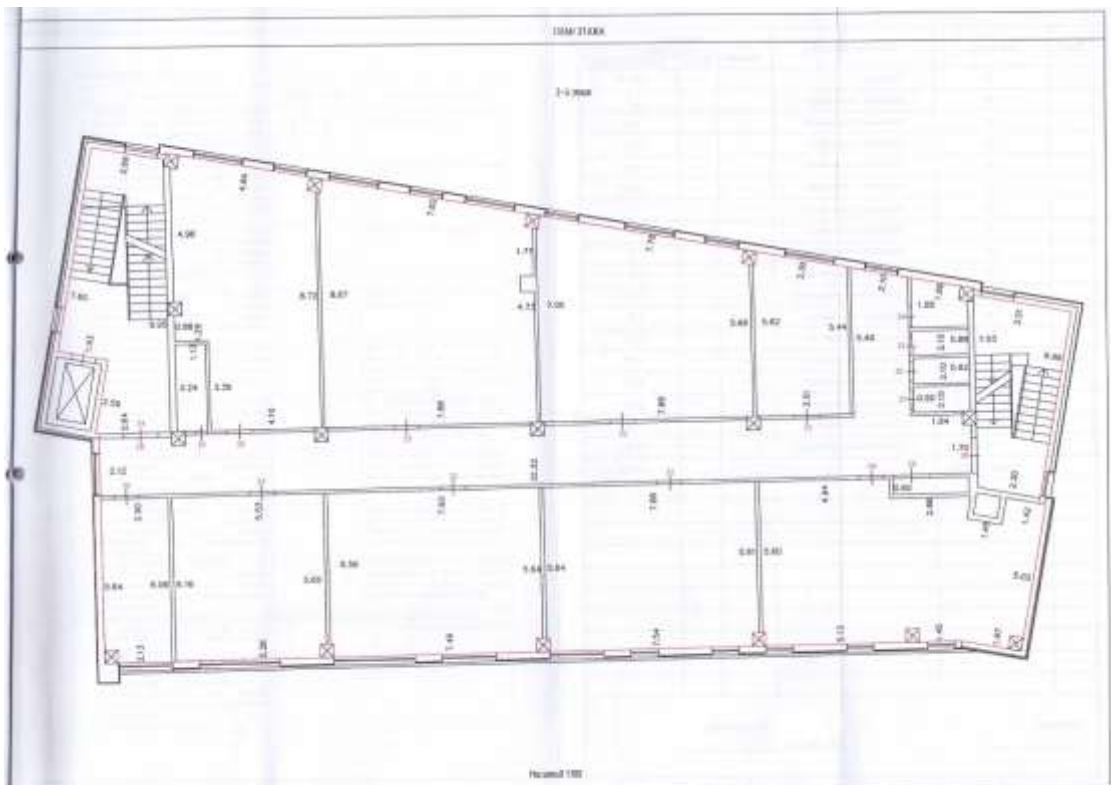
Описание помещения (объект оценки)

Таблица Описание помещения

	нежилое помещение
Кадастровый номер	70:21:0200007:12463
Адрес	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35
Текущее использование	Торговое помещение
Общая площадь, кв. м	534,8
Этаж расположения	2
Общий или отдельный вход, ориентация входа	общий вход
Ориентация окон, вид из окон, витринные окна	На улицу
Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	Смежные, изолированные
Планировка (односторонняя, двусторонняя)	односторонняя
Высота потолков, м	4
Конфигурация (функциональная, недостаточно)	функциональная

функциональная, неадекватная)	
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	стандарт
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Отличное
Физическое состояние помещения (для целей сопоставления с объектами-аналогами, состояние которых оценивается по нижеприведенной шкале)	хорошее ¹
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	да
Наличие вспомогательных помещений	да
Обеспечение безопасности	Металлическая дверь

План второго этажа



¹ Определяется по шкале оценки состояния помещений

Сведения о земельных участках

№ п./п .	Кадастровый номер	Адрес	Площадь	Категория	Назначение	Вид права/Срок аренды	Кадастровая стоимость, руб.	Форма
1	70:21:0200007:651	Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в	894	Земли населённых пунктов	Для эксплуатации нежилого здания - магазина	2/5 общей долевой собственности	3 608 000	
2	70:21:0200007:11069	Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102г	190	Земли населённых пунктов	Для строительства офиса, магазина	Собственность	996 000	

2.2. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объекты оценки используются по назначению.

2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Объект оценки представляет собой административно-производственное здание, расположенное по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, 102г. Состояние объектов оценки - хорошее.

Ситуационная схема расположения Объекта оценки



2.4. Краткая характеристика местоположения

Томск — город в России, административный центр одноимённых 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 570 776 человека (2022), в городском округе город Томск — 589 701 человека (2021). Томск, его город-спутник Северск и пригороды формируют Томскую городскую агломерацию с населением около 786 тысяч человек (2019).

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 городу присвоено звание «Город трудовой доблести»

Томск основан в 1604 году на реке Томи в составе Тобольского разряда; с 1629 года — центральный город Томского разряда. Гидроним «Томь» исследователи XVIII века выводили из кетского *томь, том* — «река». При этом некоторые лингвисты считают, что это слово в кетском языке является родовым обозначением реки, а другие — что это слово было именем собственным и имело особое значение. По оценке А. П. Дульзона, слово «том» указывает на реку с тёмной водой. Некоторые современные авторы отрицают терминологическое значение этого слова и допускают образование *том* из кетского *тума* — «тёмный, чёрный» или трактуют *том* как тюрко-монгольское «большой, главный»

В рамках административно-территориального устройства области, Томск является городом областного подчинения, районам которого подчинены 7 сельских населённых пунктов. в рамках муниципального устройства он образует муниципальное образование Город Томск со статусом городского округа, в состав которого входит 8 населённых пунктов (1 город и 7 сельских населённых пункта).

Томск административно разделён на 4 района в городе (внутригородских района).

№	Район	Площадь, км ²	Население, чел. (2021)	Код ОКАТО
1	Кировский		√138 480 ^[6]	69 401 363
2	Ленинский		√132 658 ^[6]	69 401 368
3	Октябрьский		√181 284 ^[6]	69 401 370
4	Советский		√116 086 ^[6]	69 401 372

Районы города включают исторически сформировавшиеся микрорайоны и места, например микрорайон Академгородок в Советском районе Томска.

До 2004 года в состав города Томска входил «анклав» Аэропорт, который ныне относится к Мирненскому сельскому поселению Томского района.

Томск расположен на границе Западно-Сибирской равнины и отрогов Кузнецкого Алатау на правом берегу реки Томи, в 50 км от места её впадения в Обь. Город расположен на краю таёжной природной зоны: к северу простираются труднопроходимые леса и болота, к югу — чередуются широколиственные и смешанные леса и лесостепи. Расстояние до Москвы — 3,5 тыс. км.

В 12 км к северу от Томска расположен закрытый город Северск, в советские

времена называвшийся «Томск-7» или, в неформальной речи, «почтовый», «пятый почтовый».

Площадь города — 294,6 км². Улица Льва Толстого в Томске проходит вдоль 85-го меридиана восточной долготы.

Рельеф в городе неровный. Сам Томск расположен на юго-востоке Западно-Сибирской равнины. В Томске выделяют следующие элементы речной долины: пойму, террасы и междуречье водораздела Томь — Малая Киргизка и Томь — Ушайка.

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 Интервеб, 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 Forbes 2016.

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.

В Томске действуют предприятия различных отраслей промышленности. Во время Великой Отечественной войны в город было эвакуировано около 30 заводов, были созданы целые отрасли. К предприятиям нефтегазовой отрасли относятся «Томскнефть», «Востокгазпром», «Газпром трансгаз Томск», «Газпромнефть-Восток», «Томскнефтехим», «Томскподводтрупроводстрой», «Томскнефтепереработка».

Фармацевтическая промышленность представлена предприятиями ФГУП НПО «Вирион», «Томскхимфарм».

В отрасли пищевой промышленности работают завод пищевых продуктов «Томский», кондитерская фабрика «Красная звезда», «Томское пиво», дрожжевой завод, «Томские мельницы», «Сибирская аграрная группа», несколько хлебозаводов, две птицефабрики.

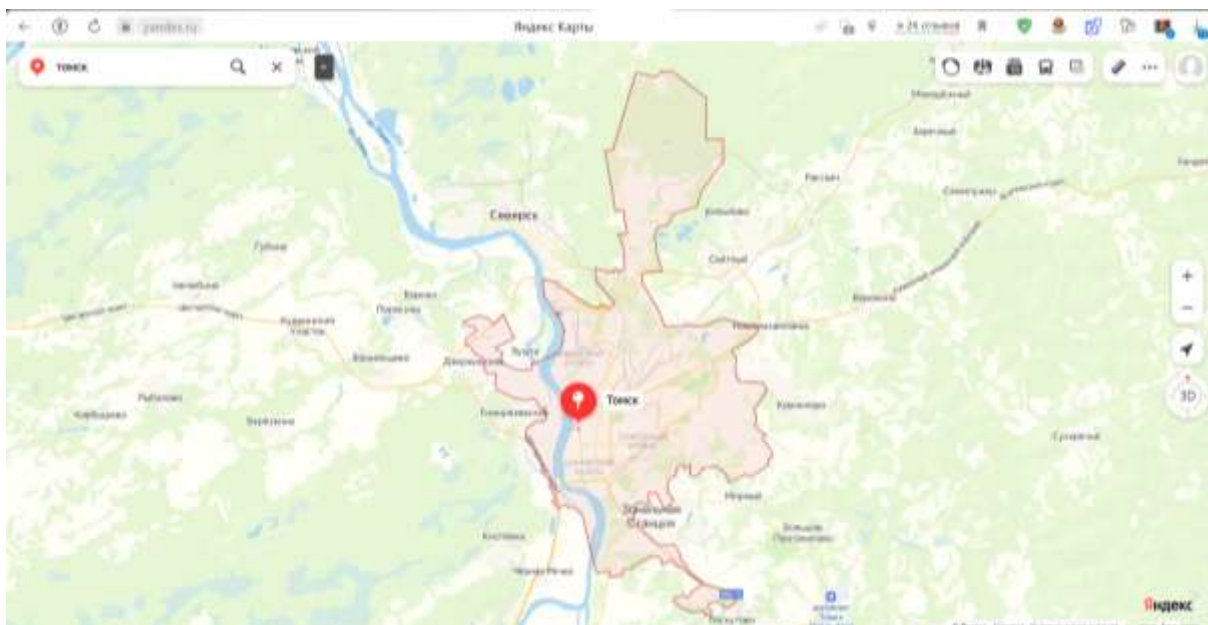
Машиностроительные предприятия — НПЦ «Полнос», ПО «Контур», «Томский подшипник» (закрит в 2010 году), «Манотомь» (манометровый завод), «Сибэлектромотор», «Томский инструмент», «Томский электротехнический завод», «Томский электромеханический завод», «Томский электроламповый завод», «Томский завод электроприводов», ЭлеСи, «Микран», научно-производственное предприятие «Томская Электронная Компания».

Производством строительных материалов и строительством занимаются такие предприятия, как «Комфорт-Т», «Томский домостроительный комбинат», «Томская промышленно-строительная компания» и др.

Также на территории города расположены спичечная фабрика «Сибирь», «Сибкабель», «Томсккабель», «Томский завод резиновой обуви», «Сибирская карандашная фабрика» (закрита в начале 2020 года).

8 ноября 2012 года «Томсккабель» подписал соглашение с томской мэрией и Агентством развития города о строительстве медеплавильного завода. Под создание нового промышленного парка будет выделено 105 га рядом с северной площадкой томской ОЭЗ

Карта Томска



2.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка ЕГРН на нежилое помещение от 22.10.2018г.
- Выписка ЕГРН от 09.06.2022г. № КУВИ-999/2022-616205
- Выписка ЕГРН на земельный участок, площадью 190 кв.м. от 19.12.2017г.
- Технический план
- Экспликация помещений

2.6. Фотографии оцениваемых объектов.







3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Согласно требованиям, п. 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», представленный далее в Отчете анализ рынка объекта оценки содержит:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.
- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого имущества

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов. Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

Рыночные факторы

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране.

К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
 - политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;
- Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;

- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Анализ социально-экономические факторов разделен на Российскую Федерацию и региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в следующих разделах настоящего Отчета

3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

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

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет 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

² Источник информации: economy.gov.ru

экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности 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 структурного 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 США и другими странами Запада 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 на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны 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, как главного геополитического конкурента, 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 под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния

и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата (вторая оценка):

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

(в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		1 кв. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	+3,5
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+12,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-1,2

		2021г.	Янв-апрель 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+3,9
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+2,3
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,6
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+58,0
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+11,0
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+1,6
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+2,6
13.	трубопроводного	+7,4	+0,5
14.	автомобильного	+5,0	+2,9
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+0,1
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+9,
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,6
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+15,0
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+3,1
21.	Ключевая ставка с 14.06.2022г., %	+8,5	9,5
22.	Инфляция (годовая) на конец май 2022 года (г/г)	+8,7	17,1

(в текущих ценах)

		2021/2020,	2022/2021,
		%	%
23.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-март 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2 б-6,4 р)	+31,8
24.	Кредиторская задолженность организаций на 01.04.22	+18,8	+28,9
25.	просроченная	5,0 % от кредиторской задолж.	-5,5
26.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.04.22	+19,5	+20,4
27.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.04.22	+5,5	+3,5
28.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.04.22	+15,0	+16,8
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.04.22	+23,9	+21,0
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,2
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
32.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-февраль		
	- доходы		+30,0
33.	- расходы	+10,8	+12,0

34.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+2547,4
35.	Международные резервы (ЗВР), на 03.06.22г. 591,3 млрд. долл. США	+8,3	-2,3
36.	Фонд национального благосостояния, на 01.05.22г. 154,95 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-16,7
37.	Государственный внешний долг, на 01.04.22г. 57,1 млрд. долл. США	+5,3	+0,8

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу 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 спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого 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 другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно 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%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. 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 возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения 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 дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, 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 и 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. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции 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 (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы). Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

- *Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.06.2022 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.*
- <https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C.pdf>

3.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

Спрос и предложение на жилую недвижимость формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на три группы.

Первая группа (на региональном уровне) - уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Сюда относятся следующие 4 группы факторов:

1. Социальные:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- стиль и уровень жизни

2. Экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП (обычно около 1-3%).

Состояние российской экономики сильно зависит от экспорта продукции топливно-энергетического комплекса. Один процент населения занятого в нефтяной и газовой промышленности приносит четвертую часть ВВП. Таким образом, существующий на данный момент уровень мировых цен на нефть становится одним из макроэкономических факторов, который, способствуя экономическому росту в стране, опосредовано влияет на рынок недвижимости. Если же цена на нефть сильно упадет до того, как экономика России станет более диверсифицированной, то платежеспособный спрос сильно снизится, что окажет понижающее влияние на цены.

Одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к американской валюте приводит к образованию зависимости цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России.

3. Физические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;

- сейсмические факторы.

4. Политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Правительственное регулирование заключается в издании нормативных актов формирующих правовое поле для рынка недвижимости.

Вторая группа (на местном уровне) - уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Сюда относятся следующие факторы:

1. Местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

2. Условия продаж:

3. Особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

4. Условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

Третья группа (непосредственное окружение) - уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

К третьей группе относятся следующие факторы:

1. Физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт,

2. Архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др. финансово-эксплуатационные:
- эксплуатационные расходы;
- стоимость строительства.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Таблица - Ценообразующие факторы для недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшений	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки	Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Рынок нежилых зданий и помещений (коммерческой недвижимости) подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по функциональному назначению объектов: офисные, торговые, производственно-складские. На рынке нежилых помещений также четко выделяются две составляющие - рынок первичных и вторичных объектов. Преобладающим является рынок вторичных объектов, хотя в некоторых сегментах предложение первичных объектов недвижимости в последнее время существенно увеличилось. В целом на рынке нежилых помещений более распространена такая форма сделок, как аренда.

Основные ценообразующие факторы на рынке продажи:

- Условия финансирования
- Условия продажи
- Дата продажи
- Торг
- Местоположение
- Фактор масштаба
- Этаж расположения
- Наличие отдельного входа
- Техническое состояние
- Прочие факторы

3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. для определения стоимости недвижимости, Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Для проведения грамотного и корректного анализа рынка, к которому относится объект оценки, необходимо определить к какому сегменту рынка относится данный объект оценки, а так же иметь представление о типе структуры рынка недвижимости, видах и типах объектов представленных на рынке, а так же участниках и факторах воздействующих на ценообразование.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Именно от структуры рынка, количества и размеров компаний - игроков, видов продукции и услуг, простотой доступа на рынок, прозрачностью рынка, а так же от того, как взаимодействуют между собой участники рынка, зависит способность собственника недвижимого имущества влиять на формирование цен и их уровень.

Для начала рассмотрим традиционную классификацию рынка недвижимости в зависимости от назначения того или иного объекта недвижимости (сегменты рынка).

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето).

Под сегментацией так же понимается разделение рынка на однородные сектора (сегменты), имеющие сходные характеристики, как субъектов, так и объектов.

Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией, и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от типа объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);

- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

- По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.
- По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).
- По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

2. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

3. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Вывод:

Согласно предоставленной Заказчиком документации, проведенному визуальному осмотру, функциональному назначению, текущему использованию оцениваемого объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе:

- функциональное назначение объекта – нежилое помещение, магазин;
- степень готовности к эксплуатации – эксплуатируется;
- текущее использование – магазин;
- отраслевая принадлежность – коммерческая недвижимость.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка коммерческой недвижимости г. Томск.

3.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость собственности.

При определении рыночной стоимости в классическом понимании независимо производится анализ наилучшего использования участка земли, как свободного, и наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями, т.е. конкретного объекта недвижимости.

Оно должно быть:

- Физически возможным
- Законодательно разрешенным
- Экономически оправданным
- Приносить максимальную прибыль

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Так как земельный участок застроен, то проведем анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством

в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о состоянии объектов оценки:

1. состояние оцениваемого нежилого помещения можно охарактеризовать как хорошее, пригодное к эксплуатации;

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования нежилого помещения, принадлежащего ООО «Гермес» (ОГРН 1157746059965) является использование – под магазин.

3.6 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Согласно п. 22 ФСО № 7:

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

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

В части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемых в расчете, соответствуют результатам этого анализа. Результаты проведенного анализа рынка представлены ниже.

Данные, содержащиеся в объявлениях о предложении к продаже объектов-аналогов, проверены оценщиком лично в период их публикации, по телефонам, указанным в тексте первоисточников. При этом явно неуказанные в тексте объявления характеристики, такие, как разрешенное использование, местоположение в границах населенного пункта (центр или окраина), возможность подведения коммуникаций и т.п., уточнены по результатам переговоров с продавцами.

Около 30% собственников в I квартале 2022 года сняли объявления о продаже коммерческой недвижимости в Томске – отдавать даром и без того дешевые "квадраты" они не готовы, и куда вложить деньги – неясно; рынок коммерческой недвижимости замер минимум до октября.³

³ <https://www.riatomsk.ru/article/20220708/hlopcov-kommercheskaya-nedvizhimostj-tomsk/>

По данным на апрель 2022 года, на продажу в Томске было выставлено 878 объектов коммерческой недвижимости, их общая площадь составила свыше 360 тысяч "квадратов", сумма ожидаемой выручки – 11,2 миллиарда рублей. 47% объявлений – это торговые площади, что объясняется постковидной тенденцией снижения посещаемости торговых центров. Меньше всего (23%) томские бизнесмены продают складские помещения, что также связано с развитием онлайн-покупок.

В 2022 году цифра объявлений о продаже коммерческой недвижимости в Томске снизилась. Никто ничего не покупает и не продает, 30% собственников сняли объявления – они не знают, куда вложить те деньги, которые получают. Купить доллар или евро – зачем? Купить лекарства впрок и ими спекулировать – тоже слишком рискованно. Поехать за границу и что-то купить – это вообще сейчас полный абсурд.

За последние 10 лет в Томске цены на коммерческую недвижимость – офисы, производственно-складские помещения и торговые залы – почти не изменилась. Средняя цена на офисы в 2022 году составила 41 004 рубля за "квадрат" (42 126 рублей в 2010 году), на производственно-складские – 15 тысяч за квадратный метр (14 тысяч – в 2010-м), на торговые – 56 тысяч за "квадрат" (50 тысяч – в 2010 году).

"Это значит, что те, кто вложился тогда, потеряли очень существенно. Собственники сегодня более прижимисты и сидят на паузе, цены не выросли за 10 лет, а если продавать, то надо снизить цену на 30%, а это получается до уровня 1999 года, а зачем? И что ты с этими копейками будешь делать? Сдать в аренду дешево – тоже никому не нужно", – сказал эксперт.

К стагнации рынка коммерческой недвижимости в Томске привело отсутствие серьезных инвестиций в строительство таких объектов. После того как в 2008 году банки в регионах потеряли самостоятельность, получить кредиты на стройку в центральных офисах в Москве стало сложнее, строить перестали, только покупают и продают. За последние годы в Томске местными предпринимателями не построено практически ни одного значимого крупного проекта в области коммерческой недвижимости.

Что касается аренды коммерческих помещений в Томске, то тут тоже без особых изменений и перспектив. В апреле 2022 года собственники сдавали в аренду 811 объектов, это 160 тысяч квадратов, то есть в два раза меньше по площади, чем на продажу. Средний ценник на аренду офисов в 2022 году составляет 479 рублей за квадрат (411 – в 2010 году), на производственно-складские помещения – 185 рублей (134 – в 2010 году) и на торговые – 671 рубль (531 – в 2010 году).

Если говорить об офисах, то они в Томске не пустеют. Если это связывать с последним уходом иностранных компаний из России, то в этом плане Томск никогда не был Меккой иностранных арендаторов, иностранных собственников и бизнесменов. Поэтому уход иностранных компаний из РФ сильно сказывается только в столице.

Цена продажи коммерческой недвижимости в Томске

Индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Томске по данным сайта Restate представлен ниже на графике и таблице.



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.06.2022)
Торговые помещения и площади (м ²)	77 185 руб.	+ 18 838 руб. За м ²	3 294 300 ... 200 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	56 799 руб.	+ 4 952 руб. За м ²	1 484 390 ... 140 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
30 июня 2022	77185.73	+2.9%	56799	+1.13%
17 июня 2022	74948.1	-11.07%	56157.8	-2.64%
06 июня 2022	83244.8	+1.25%	57638	-3.37%
20 мая 2022	82204.7	+4.45%	59577.63	-6.15%
06 мая 2022	78547.9	+2.65%	63239.9	+3.22%
21 апреля 2022	76468.5	+2.16%	61206.3	-1.65%
11 апреля 2022	74818	+29.08%	62213.2	-1.54%
29 марта 2022	53058.9	+1.68%	63172.2	+0.06%
24 марта 2022	52166.74	+7.42%	63137.04	+10.31%
10 марта 2022	48294	+0.2%	56630.11	+0.48%
24 февраля 2022	48196	-1.06%	56359.47	-0.66%
11 февраля 2022	48707.28	-11.56%	56734.12	-1.05%
28 января 2022	54338.4	-17.93%	57328.2	-15.78%
14 января 2022	64081.71	+5.88%	66375.7	+9.85%
30 декабря 2021	60313.2	-10.24%	59838.1	+1.54%
19 декабря 2021	66488.38	-8.81%	58916.96	+3.78%
03 декабря 2021	72345.7	+12.46%	56691.5	+2.9%
19 ноября 2021	63330.6	+12.93%	55048	-0.15%
06 ноября 2021	55139.5	-7.35%	55130.7	+2.17%
22 октября 2021	59190.57	+6.37%	53936.53	+1.36%
08 октября 2021	55419.72	+3.71%	53205.14	-6.81%
26 сентября 2021	53362.4	-12.75%	56829.9	-2.55%

Даты	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
10 сентября 2021	60168.4	-136.34%	58276.6	+8.93%
28 августа 2021	142200.6	+2.31%	53071	+2.81%
12 августа 2021	138912.53	+59.99%	51579.6	+0.25%
31 июля 2021	55578.1	-4.98%	51450.9	-0.76%
16 июля 2021	58347.3		51840.6	

3.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами коммерческой недвижимости Томской области⁴

В процессе поиска по данным портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>) были заданы следующие критерии поиска (элементы сравнения):

- Местоположение недвижимости: Томская область, г.Томск;
- Период выборки 01.01.2022 г. по 29.06.2022 г.;
- Тип сделок: договор купли-продажи (реализация права собственности);
- Категория/назначение: коммерческая недвижимость.

За анализируемый период на сайте Росреестра не отображаются данные, а иных официальных источников с информацией о фактических сделках нет.

3.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Средняя цена продаж предложения недвижимости коммерческого назначения, расположенных в г. Томск в период – 56,799 тыс.руб./кв.м.

Анализ цен отражает имеющиеся предложения на рынке объектов недвижимости, но необходимо учитывать основные ценообразующие факторы, на основании которых формируется окончательная стоимость: юридический статус, площадь объекта, скидка на торг, наличие коммуникаций, местоположение в пределах города.

Так же важной характеристикой рынка недвижимости является степень его активности. Под активностью понимается количество сделок на рынке. Т.е. в случае, если сделки совершаются в значительном объеме, позволяющем с высокой степенью вероятности понимать стоимость продаваемого имущества, рынок следует признавать активным (продавцы понимают стоимость своего товара, они выставляют цену близкую к реальной стоимости и значит не готовы к существенному торгу при продаже). В случае же, если количество сделок на рынке не является значительным, а стоимость на продаваемый товар в высокой степени прогнозируемой, рынок следует признать не активным (при таком положении продавец, не зная точной стоимости своего товара,

⁴ Источник информации: портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://portal.rosreestr.ru/wps/portal>

выставляет за него цену «с запасом», для возможности ее снижения в ходе торгов в целях достижения справедливой стоимости).

В целом, рынок коммерческой недвижимости г. Томск является в высокой степени развитым. Величина скидки на торг для объектов недвижимости коммерческого назначения (продажа) находится в диапазоне 6% - 11%⁵. Величина скидки на торг для объектов недвижимости коммерческого назначения (аренда) находится в диапазоне 5% - 8%. Это характеризует рынок продаж недвижимости на уровне –активного рынка

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных

Проведя анализ коммерческой недвижимости г. Томск, можно сделать следующие выводы:

- Проведенное исследование показывает неоднородность и неравномерность развития различных сегментов рынка коммерческой недвижимости. В своем большинстве рынок в настоящее время представлен достаточно среднечастотной недвижимостью (в основном классов В и С). Однако в последнее время обнаруживаются положительные тенденции в упорядочивании рынка, увеличении его объемов и оборотов. В среднесрочном периоде следует ожидать стабилизацию роста цен на рынке недвижимости и увеличение количества предложений за счет нового строительства;
- Наиболее востребованной становится недвижимость класса В, наиболее емкий сегмент – С, по классу D замечен очевидный спад спроса. Данная тенденция отмечается практически на всех сегментах рынка коммерческой недвижимости. В то же время спрос на недвижимость класса А довольно низок, что объясняется, тем фактом, что элитная недвижимость стоит на порядок выше, а ее предложение до недавних пор отсутствовало. С другой стороны, рост благосостояния сопровождается повышением требований к используемым помещениям (увеличивается спрос на более качественную недвижимость), тогда как покупка низкокачественной недвижимости, как правило, сопровождается последующими ремонтами и перепланировкой, а это дополнительные капитальные расходы;
- Интерес на объекты класса С и D идет, в основном, со стороны мелкого и среднего бизнеса. Крупный бизнес предпочитает более качественную недвижимость, спрос на которую становится все более заметным в последние 3-4 года (класс В и А);
- Наибольшую стоимость 1 м² показывают объекты, расположенные в центре города, далее идут объекты в местах интенсивного скопления людей и городского развития круглогодичного действия. Существенно меньшую ценовую нишу занимают объекты, расположенные в срединных локальных зонах города и объекты, расположенные в промышленных зонах города.

⁵ Данные аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. <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>

4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 п. 24: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами – аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 14 ФСО №1).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 15, 16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 17 ФСО №1).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1).

П. 19 ФСО №1, гласит о том, что затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 20 ФСО №1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

В соответствии с п. 8 ФСО № 3, в отчете Оценщик должен описать обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В случае проведения Настоящей оценки объектом оценки выступает административно-производственное здание без учета прав на земельный участок. Согласно Задания на оценку предметом оценки выступает определение рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Доходный подход

Согласно ФСО №1: «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». При наличии достаточного количества достоверной информации об ожидаемых инвесторов доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов.

Анализ возможности использования доходного подхода

В основе подхода лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью объекта оценки генерировать потоки доходов в будущем. В методах доходного подхода происходит преобразование будущих доходов от объекта оценки в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта.

Проанализировав всю имеющуюся информацию об объекте оценки, а также материалы проведенного анализа рынка в отношении оцениваемого имущества Оценщик сделал следующие выводы:

- здание торгового назначения, принадлежащего ООО «ГЕРМЕС» пригодна к эксплуатации.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применение доходного подхода для расчета рыночной стоимости административно-производственного здания, принадлежащего ООО «ГЕРМЕС».

Сравнительный подход

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Анализ возможности использования сравнительного подхода

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости (на продажу выставлены как как имущественные комплексы, так и отдельные здания) юга России позволили сделать Оценщику вывод о том, что на момент проведения оценки на открытом рынке коммерческой недвижимости, существует некоторое количество цен предложений по объектам коммерческой недвижимости, которые могли бы послужить объектами – аналогами для объекта оценки, в том виде использования, которое было определено Оценщиком ранее в Разделе наиболее эффективного использования.

Поскольку для возможности применения сравнительного подхода в отношении объекта оценки существуют все необходимые условия, предусмотренные п.22 ФСО №7, а так же учитывая требования п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Анализ возможности использования затратного подхода

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

Учитывая, что оцениваемые объекты в неудовлетворительном состоянии и затруднен расчет физического, функционального и внешнего износов зданий и расчет данных показателей сопряжен с большим количеством допущений, результаты затратного подхода могут некорректно отражать рыночную стоимость зданий сельскохозяйственного назначения.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применение затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж)

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с оцениваемым объектом), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по важнейшим элементам сравнения. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Поэтому для целей настоящей оценки данный метод наиболее предпочтителен.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Согласно п.22 (е), ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости объекта оценки. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики.

Методы расчета корректировок⁶

Расчет корректировок осуществляется, следующими методами:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- статистические методы;
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертные методы расчета и внесения поправок.

Метод анализа парных продаж

Согласно условиям применения данного метода цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Парной продажей является продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (местоположения, наличия коммуникаций и др.), наличием которого и объясняется разница в цене объектов. Метод парных продаж позволяет рассчитать корректировку на вышеупомянутую характеристику и применить ее к цене продажи сопоставимого с объектом оценки аналога.

Величину поправки рекомендуется рассчитывать, как среднее или средневзвешенное значение по нескольким парным продажам.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа)

Основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек

Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных

Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту – аналогу. Такие данные обычно содержатся в Отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод

Данный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риэлторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других Оценщиков,

⁶ Учебник «Оценка недвижимости», Грязнова А.Г. и Федотова М.А., [7, с. 125], [7, с. 126], [4, с. 191].

имеющих значительный опыт работы в данной области. Для расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода необходимо подобрать объекты-аналоги, сходные с оцениваемым по назначению, местоположению и другим значимым характеристикам.

Определение величины рыночной стоимости объекта оценки основывается на анализе сделок по продаже аналогичной объекту оценки недвижимости, совершенных в реальных рыночных условиях. Основная цель сравнительного анализа скорректировать рыночную стоимость на отличия объекта оценки от тех, что подобраны в качестве объектов – аналогов.

В рамках Настоящей работы, для расчета корректировок, Оценщик решил применить метод статистического анализа и экспертный метод.

Выбор единицы и элементов сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м (www.rosrealt.ru, realty.dmir.ru, www.cian.ru), а также аналитические статьи.

Выбор объектов-аналогов для объекта оценки –здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в.

Объекты оценки представляет собой торговые помещения. Ранее в разделе наиболее эффективного использования Оценщик определил, что по состоянию на дату оценки данные здания целесообразно использовать в качестве помещения под магазин.

При этом в качестве основных критериев при отборе аналогов рассматривались следующие элементы сравнения:

- Функциональное назначение – коммерческая недвижимость;
- Тип недвижимости, назначение – здания административно-производственное назначение;
- Местоположение – г. Томск;
- Транспортная доступность – хорошая;
- Развитость инфраструктуры – хорошая;
- Дата предложения/сделки – до 29.06.2022г.

Рынок недвижимости торгового назначения Томска развит. Оценщику на этапе сбора информации удалось собрать достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов.

В результате анализа информации, предоставленной (указанной) в объявлениях подобранных объектов - аналогов, а также интервьюирования представителей предложений, была определена возможность использования предлагаемых объектов в качестве офисных или свободного назначения.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

Ниже в Таблице представлена подробная информация по предлагаемым на дату оценки объектам недвижимости, которые могут служить объектами - аналогами для проведения дальнейших расчетов.

Подобранные аналоги достаточно показательны для того, чтобы сравнивать их с объектом оценки, и чтобы адекватно определить рыночную стоимость с помощью выбранного метода. Различия в правах и других основных характеристиках отображено соответствующими корректировками. Корректировки цен рассчитывались в процентном выражении.

Таблица - Описание объектов-аналогов для оценки зданий сельскохозяйственного назначения

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	РФ, Томская область	РФ, Томская область	РФ, Томская область	РФ, Томская область
	г. Томск, ул. Сибирская, 102в	Томск, микрорайон Мокрушинский, улица Мокрушина, 2А	Томск, улица Розы Люксембург, 16	Томск, проспект Фрунзе, 86
Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Год постройки	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена предложения, руб., с НДС		10 500 000,00	25 000 000,00	31 000 000,00
Цена предложения, руб. /кв.м., с НДС	-	95 454,55	97 656,25	93 939,39
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь общая, кв.м.	534,80	110,00	256,00	330,00
Передаваемые права на здания, сооружения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи	-	не продан	не продан	не продан
Состояние внутренней отделки помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Возможность торга	-	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tomsk-5246444889	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tomsk-3361796659	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tomsk-3158819343

Обоснование корректировок цен предложения объектов-аналогов

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

Корректировка на уторгование.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на уторгование».

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную аналитическим сайтом СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>).

Таблица-Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

№	Объект	Исходный размер	Корректировка	Среднее значение по РФ	По данным		
					А группа	Б группа	В группа
4. При торговле объектами							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	
2	Объекты в доле: объекты недвижимости и здания, в том числе арендаторам/владельцам в долевой собственности с земельным участком	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3	Склады помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,70	0,07	0,00	0,00	0,07	
5	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения, в том числе объекты недвижимости с земельным участком, объекты недвижимости с земельным участком	0,70	0,00	0,00	0,00	0,07	
6	Складские и земельные участки, в зависимости от количества объектов в количестве объектов, находящихся в собственности	0,00	0,07	0,07	0,00	0,70	
7	Внеклассные (земельные, производственные) здания, строения и строения на земельных участках	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. При аренде объектов							
8	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	
9	Объекты в доле: объекты недвижимости и здания	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
10	Склады помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
11	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,70	0,07	0,00	0,00	0,07	

В качестве величины корректировки на торг Оценщик принял среднее значение доверительного интервала для класса объектов «Торговых помещений и зданий с земельным участком» в размере (-)6%.

Корректировка на передаваемые права

Для объекта оценки и всех объектов-аналогов передаваемые права – право собственности. Величина корректировки равна 0%.

Время продажи

Это процентная корректировка. Все предложения о реализации объектов аналогов, на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на месторасположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Корректировка не вводилась объект оценки и объекты аналоги расположены на центральных улицах г. Томск

Корректировка на функциональное назначение.

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную аналитическим сайтом СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2775-na-naznachenie-ispolzovanie-zdaniy-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>).

№	Наименование объекта оценки (адрес)	Экспертная стоимость	Рыночная стоимость	Средняя стоимость
1	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
2	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
3	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
4	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
5	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
6	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
7	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
8	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
9	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
10	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
11	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
12	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
13	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
14	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
15	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
16	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
17	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
18	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
19	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
20	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
21	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
22	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
23	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
24	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
25	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
26	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
27	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
28	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
29	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00
30	Коммерческое здание (офис) в г. Санкт-Петербурге, ул. ...	1,00	1,00	1,00

Формула расчета поправки на назначение помещения принимает вид:

$$K_{\text{э}} = N_{\text{о}}/N_{\text{а}}-1$$

Где:

- $K_{\text{с}}$ – корректировка удельной рыночной стоимости на назначение объекта оценки.
- $\text{Э}_{\text{о}}$ – значение показателя отношения удельных рыночных цен помещений для объекта оценки, ед.
- $\text{Э}_{\text{а}}$ – значение показателя отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения для объектов аналогов, ед.

Корректировка не вносится, поскольку все объекты аналоги имеют то же функциональное назначение, что и оцениваемый объект.

Корректировка на площадь

Как правило, объекты меньшей площади стоят дороже в расчете на единичный показатель. Это связано с тем, что объекты большой площади требуют больших затрат на содержание, отопление и т.п. Кроме этого, продажа объектов небольшой площади требует меньших сумм в абсолютном исчислении, что означает их большую доступность с точки зрения возможности приобретения, а это приводит к увеличению спроса.

Корректировка вводилась по данным аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>).

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:

$$C = b * S^n$$

Где:

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

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

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

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

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

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

Где:

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

Корректировка между объектом оценки и объектами – аналогами в соответствии с вышеприведенной формулой будет выглядеть следующим образом:

Таблица - Определение величины корректировки на площадь зданий

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	534,80	110,00	256,00	330,00
Корректировка, %	-	-32,66%	-16,82%	-11,37%

Тип помещения

Тип объекта (здание то, или помещение) для потенциального покупателя в некоторых случаях имеет достаточно большое значение, поскольку именно удобство планировок, размещение вывесок на фасаде здания и т.п. сказывается на стоимости объекта.

Все объекты аналоги представляю собой отдельно стоящие здания, вто время как объект оценки – встроенные помещения. Внесение поправки требуется

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

Корректировка вводилась по данным аналитического сайта СтатРиелтпо состоянию на 01.04.2022г. (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2782-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>)

Тип объекта	Стандартная стоимость здания (СЭС) без учета стоимости земельного участка под зданием	Дополнительные данные по состоянию в СЭС			Вспомогательные аналогии к зданию по состоянию в СЭС		
		малая площадь	средняя площадь	большая площадь	малая площадь	средняя площадь	большая площадь
Помещения, офисные и другие административные здания и сооружения	1,00	0,92	1,00	0,98	0,95	0,98	0,95
Сараи и производственные здания и сооружения	1,00	0,97	0,95	0,91	0,91	0,95	0,95

Таблица - Определение величины корректировки на тип помещения

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип помещения	ВП	ВП	ВП	ВП
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на этажность

Корректировка на положение в здании (этаж) применяется к тем сопоставимым объектам, где расположение объектов аналогов включает в себя площади расположенные в подвальных помещениях, на втором этаже и выше.

Корректировка вводится по данным аналитического сайта СтатРиелтпо состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2783-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>).

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Формула расчета поправки на этаж расположения объекта принимает вид:

$$K_{\text{э}} = \text{Э}_0 / \text{Э}_a - 1$$

Где:

- $K_{\text{э}}$ – корректировка удельной рыночной стоимости на этаж расположения объекта оценки.
- Э_0 – значение показателя отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения для объекта оценки к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже, ед.
- Э_a – значение показателя отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения для объектов аналогов к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже, ед.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации
Корректировки на этаж расположения зданий

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,83	0,79
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,93	0,85
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,93
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,93	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,97	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,93	0,90
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	0,99	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,93	0,92
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,97	0,94
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,93	0,91

Таблица - Определение величины корректировки на этаж расположения

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж размещения	2-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Корректировка, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%

Материал стен

Все объекты, включая здание расположения объекта оценки, представляют собой аналогичные друг другу капитальные здания (материал стен –кирпич, камень ракушечник, кирпич и т.п.). Таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на состояние объекта оценки

Корректировка вводилась на основании данных аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2791-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>).

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (применение приборов отопления)	0,87	0,93	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпательная поклейка, побелка, ламинированный пол, инженерное оборудование среднего класса качества)			1,00
3	С повышенной (лучше) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная поклейка, качественная поклейка и побелка, или ГКЛ, обои, паркет, ламинированный пол, инженерное оборудование среднего класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, лакокрасочные или ГКЛ, высококачественные обои и паркет, подвесные потолки или деревянные потолки, комбинированные полы из натурального паркета, высококачественная ламината, керамическая плитка, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,13	1,21	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (теплические фасады, высококачественные облицовочные камни или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с натуральными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен и дуплиной или листовой кровлей	1,06	1,16	1,12

Таблица - Определение величины корректировки на состояние объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Доступность посещения объекта

Возможность доступа к помещениям объекта оценки круглосуточная, пропускная система отсутствует.

В результате интервьюирования собственников объектов – аналогов (или их представителей) было выяснено, что все объекты – аналоги так же имеют круглосуточный доступ, пропускная система отсутствует. Внесение корректировки не требуется.

Коммуникации

Согласно полученной от Заказчика информации, Оценщик установил, что по состоянию на дату проведения оценки в помещениях объекта оценки отключено электричество, отключено либо отсутствует центральное отопление. Действующими системами инженерных коммуникаций являются водоснабжение, канализация.

Объект оценки и все объекты – аналоги обладают одинаковым составом инженерного обеспечения (электричество, водоснабжение, канализация, отопление). Внесение корректировки не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (оборудования)

Согласно п. 22 (е), ФСО №7 Оценщик должен выяснить, каким образом происходит продажа недвижимого имущества. Т.е. входит ли в стоимость объекта какое-либо движимое имущество (мебель, техника, оборудование, и т.д.).

Согласно описанию объектов – аналогов и информации полученной в ходе переговоров с арендодателями объектов, или их представителями, все объекты – аналоги предлагаются к сдаче в аренду, без учета, имеющегося в них оборудования, мебели, прочей техники, что аналогично объекту оценки. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на долю стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости.

Корректировка вводилась на основании данных аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki>)

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,19	0,13
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,34	0,22
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,24	0,16

Таблица - Определение величины корректировки на на долю стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %	-7,00%	-7,00%	-7,00%

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом всех вышеописанных корректировок представлен в Таблице ниже.

Таблица - Расчет рыночной стоимости здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		10 500 000	25 000 000	31 000 000
Цена предложения, руб. /кв.м., с НДС		95 454,55	97 656,25	93 939,39
Цена предложения, руб. /кв.м. без НДС		79 545,46	81 380,21	78 282,83
Корректировка на торг, %		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Рыночная стоимость, руб./м ² , без НДС	-	92 590,91	94 726,56	91 121,21
Месторасположение	РФ, Томская область	РФ, Томская область	РФ, Томская область	РФ, Томская область
	г. Томск, ул. Сибирская, 102в	Томск, микрорайон Мокрушинский, улица Мокрушина, 2А	Томск, улица Розы Люксембург, 16	Томск, проспект Фрунзе, 86
корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Рыночная стоимость, руб./м ² , без НДС		92 590,91	94 726,56	91 121,21
Функциональное назначение	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин
корректировка на функциональное назначение	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м. без НДС		92 590,91	94 726,56	91 121,21
Площадь, м ²	534,80	110,00	256,00	330,00
корректировка на площадь	-	-32,66%	-16,82%	-11,37%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м. без НДС		62 350,72	78 793,55	80 760,73
Тип помещения	ВП	ВП	ВП	ВП
корректировка на тип помещения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м. без НДС		62 350,72	78 793,55	80 760,73
Этаж/этажность	2	1	1	1
корректировка на этажность		-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м. без		52 374,60	66 186,58	67 839,01

НДС				
Материал стен	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м. без НДС		52 374,60	66 186,58	67 839,01
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м. без НДС		52 374,60	66 186,58	67 839,01
Состояние внутренней отделки помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м. без НДС		52 374,60	66 186,58	67 839,01
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
корректировка на наличие коммуникаций	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м. без НДС		52 374,60	66 186,58	67 839,01
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка на наличие движимого имущества	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м. без НДС	-	52 375	66 187	67 839
Корректировка на долю стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости				

корректировка на наличие движимого имущества		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м. без НДС		48 708,75	61 553,91	63 090,27
Сумма корректировок по модулю		55,66%	39,82%	34,37%
Уровень доверия варианту		44,34%	60,18%	65,63%
Сумма уровней доверия		170,15%		
Удельный вес в окончательной стоимости		26,06%	35,37%	38,57%
Коэффициент вариации		12 693,50	21 771,62	24 333,92
Рыночная стоимость, руб/м² без НДС	58 799,04			
Рыночная стоимость, руб., без НДС	31 445 726,59			

Примечание к Таблице:

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется отклонение от первоначальной стоимости по формуле:

$$SUM = kn/k_{пер},$$

где:

- k_n – скорректированная стоимость по каждому из аналогов;
- $k_{пер}$ – первоначальная стоимость по каждому из аналогов;

Определяется уровень доверия каждому варианту (балл):

$$УД = 1 - ABS (SUM)$$

Т.е. чем больше величина отклонения от первоначальной суммы тем ниже балл присваивается аналогу, тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД1 + УД2 + \dots УДn$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УДn / \sum УД$$

6. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (метод капитализации дохода)

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения средств, с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое нежилое помещение рассматривается в первую очередь как объект, целью функционирования которого должно являться получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного объекта недвижимости.

В настоящем отчете с учетом доступной информации для вынесения решения о стоимости Объекта, полученной с применением доходного подхода, использовался метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости недвижимости, при этом стоимость (V) определяется путем деления дохода (I) на коэффициент капитализации (R):

$$V = \frac{I}{R}$$

Определение стоимости объекта на базе общего коэффициента капитализации (R_0) выполняется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0}$$

где NOI - чистый операционный доход (ЧОД).

Основные этапы метода

- Определение потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа деятельности аналогичных доходных объектов, действующих цен и тарифов на рынке аренды и определение оптимальной (рыночной) ставки арендной платы.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных платежей.
- Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД) путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
- Определение чистого операционного дохода (ЧОД или NOI) путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
- Расчет коэффициента капитализации.
- Расчет стоимости объекта недвижимости путем деления величины чистого операционного дохода (потока доходов) на коэффициент капитализации.

6.1. Определение рыночной ставки арендной платы

В качестве дохода от эксплуатации объекта недвижимости рассматривается арендная плата за помещения. За размер арендной платы принимается средняя рыночная арендная ставка для аналогичных помещений и условий эксплуатации.

Определение потенциального валового дохода может быть осуществлено двумя вариантами:

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

Данный вариант расчета наиболее оправдан для объектов, не обремененных долгосрочными договорами аренды.

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

Данный вариант расчета наиболее оправдан для объектов, обремененных долгосрочными договорами аренды или для объектов, имеющих историю сдачи в аренду на рыночных условиях.

Применительно к оцениваемым помещениям расчет потенциального валового дохода производился по первому варианту.

Расчет арендных ставок выполнен с применением метода сравнения рыночных продаж (сравнительный подход).

Применение метода сравнения продаж включает в себя следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение единиц сравнения и проведение анализа по каждой единице;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости прав на объект оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных по сдаче в аренду недвижимости, размещенных в сети интернет.

В качестве единицы сравнения для помещений выбрана ставка аренды предложения сопоставимого объекта за один квадратный метр в год. Коммерческие условия договоров аренды: Ставка аренды указана в рублях, без учета коммунальных расходов, без НДС. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную ставку аренды объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами, аналогичными оцениваемому.

В ходе анализа рынка были отобраны аналоги (информация приведена ниже), наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным элементам сравнения:

Относящимся к факторам стоимости:

- месторасположению;
- целевому назначению и текущему использованию;
- качественным и количественным характеристикам: площади, наличию коммуникаций, конструктивным характеристикам и техническому состоянию.

Относящимся к характеристикам сделок:

- условиям финансирования (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи);
- условиям платежа (платеж денежными средствами);
- обстоятельствам совершения сделки (объекты представлены на открытом рынке в форме публичной оферты);
- изменению цен на коммерческую недвижимость за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Выбор единицы и элементов сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м (www.rosrealt.ru, realty.dmir.ru, www.cian.ru), а также аналитические статьи.

Выбор объектов-аналогов для объекта оценки

Объект оценки представляет собой Нежилое здание. Ранее в разделе наиболее эффективного использования Оценщик определил, что по состоянию на дату оценки данные помещения целесообразно использовать в качестве коммерческой недвижимости офисного назначения.

При этом в качестве основных критериев при отборе аналогов рассматривались следующие элементы сравнения:

- Функциональное назначение – коммерческая недвижимость;
- Тип недвижимости, назначение – магазин;
- Местоположение – РФ, Томск;
- Транспортная доступность – хорошая;
- Развитость инфраструктуры – хорошая;
- Дата предложения/сделки – до 29.06.2022г.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках сдачи в аренду аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности,

т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости. При сравнительном анализе стоимости арендной платы Объекта оценки с ценами арендной платы объектов - аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки к сдаче в аренду на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по основным количественным качественным характеристикам с Объектом оценки.

В результате анализа информации, предоставленной (указанной) в объявлениях подобранных объектов - аналогов, а также интервьюирования представителей предложений, была определена возможность использования предлагаемых объектов в качестве офисной недвижимости.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

Ниже в Таблице представлена подробная информация по предлагаемым на дату оценки объектам недвижимости, которые могут служить объектами - аналогами для проведения дальнейших расчетов.

Подобранные аналоги достаточно показательны для того, чтобы сравнивать их с объектом оценки, и чтобы адекватно определить рыночную стоимость с помощью выбранного метода. Различия в правах и других основных характеристиках отображено соответствующими корректировками. Корректировки цен рассчитывались в процентном выражении.

Таблица - Описание объектов-аналогов для объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	РФ, Томская область	РФ, Томская область	РФ, Томская область	РФ, Томская область
	ул. Сибирская 102в	Томск, улица Нахимова, 15	Томск, проспект Ленина, 99	Томск, Иркутский тракт, 175А
Цена предложения, руб., с НДС в месяц		180 000	320 000	162 400
Цена предложения, руб./кв.м., с НДС руб./месяц	-	1 200,00	1 641,03	1 000,00
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь общая, кв.м.	534,80	150,00	195,00	162,40
Передаваемые права на здания, сооружения	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	29.06.2022	не сдан	не сдан	не сдан
Этажность	2	1	1	1
Состояние внутренней отделки помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Возможность торга	-	возможен торг	возможен торг	возможен торг
корректировка на торг	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Откорректированная стоимость предложения, руб/м2 в месяц с НДС	-	1 140,00	1 558,98	950,00
Откорректированная стоимость предложения, руб/м2 в месяц без НДС		950,00	1 299,15	791,67
Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tomsk-2721284167	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tomsk-4812820437	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tomsk-3169186054

Обоснование корректировок цен предложения объектов-аналогов

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

Корректировка на уторгование.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на уторгование».

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную аналитическим сайтом СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>).

Таблица-Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

№	Объект	Исходный размер	Корректировка	Среднее значение по РФ	По субъектам		
					А субъект	Б субъект	В субъект
4. По классу объектов							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	
2	Объекты в доле: объекты нежилого назначения и здания, в том числе предназначенные в аренду, объекты с земельным участком	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3	Склады помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,70	0,07	0,00	0,00	0,07	
5	Сельскохозяйственные здания и строения на земельном участке, предназначенном для ведения сельского хозяйства, в том числе: фермы, комплексы, комплексы животноводства	0,70	0,00	0,00	0,00	0,07	
6	Складские и земельные участки, в зависимости от количества объектов и количества помещений, расположенных на земельном участке	0,00	0,07	0,07	0,00	0,70	
7	Внеклассовые (земельные, производственные) здания, строения и строения на земельных участках	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. По классу объектов							
8	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	
9	Объекты в доле: объекты нежилого назначения и здания	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
10	Склады помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
11	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,70	0,07	0,00	0,00	0,07	

В качестве величины корректировки на торг Оценщик принял среднее значение доверительного интервала для класса объектов «Торговые помещения и здания с земельным участком» в размере (-)5%.

Корректировка на передаваемые права

Для объекта оценки и всех объектов-аналогов передаваемые права – право собственности. Величина корректировки равна 0%.

Время продажи

Это процентная корректировка. Все предложения о реализации объектов аналогов, на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на месторасположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Корректировка не вводилась объект оценки и объекты аналоги расположены на центральных улицах г. Томск.

Корректировка на функциональное назначение.

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную аналитическим сайтом СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2775-na-naznachenie-ispolzovanie-zdaniy-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>).

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

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

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

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

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

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

Где:

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

Корректировка между объектом оценки и объектами – аналогами в соответствии с вышеприведенной формулой будет выглядеть следующим образом:

Таблица - Определение величины корректировки на площадь зданий

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	534,80	150	195	162,4
Корректировка, %	-	-27,23%	-22,29%	-25,77%

Тип помещения

Тип объекта (здание то, или помещение) для потенциального покупателя в некоторых случаях имеет достаточно большое значение, поскольку именно удобство планировок, размещение вывесок на фасаде здания и т.п. сказывается на стоимости объекта.

Все объекты аналоги представляю собой отдельно стоящие здания, вто время как объект оценки – встроенные помещения. Внесение поправки требуется

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

Корректировка вводилась по данным аналитического сайта СтатРиелтпо состоянию на 01.04.2022г. (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2782-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>)

Тип объекта	Стандартная стоимость здания (СЭС) без учета стоимости земельного участка под зданием	Дополнительные данные по состоянию в СЭС			Вспомогательные данные по состоянию в СЭС		
		малая площадь	средняя площадь	большая площадь	малая площадь	средняя площадь	большая площадь
Помещения, офисные и другие административные здания и сооружения	1,00	0,92	1,00	0,98	0,95	1,00	0,95
Сараи и производственные здания и сооружения	1,00	0,97	0,95	0,91	0,91	0,95	0,95

Таблица - Определение величины корректировки на тип Помещения

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип помещения	ВП	ВП	ВП	ВП
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на этаж

Корректировка на положение в здании (этаж) применяется к тем сопоставимым объектам, где расположение объектов аналогов включает в себя площади расположенные в подвальных помещениях, на втором этаже и выше.

Корректировка вводилась по данным аналитического сайта СтатРиелтпо состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2783-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>).

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Формула расчета поправки на этаж расположения объекта принимает вид:

$$K_{\text{э}} = \text{Эо} / \text{Эа} - 1$$

Где:

- $K_{\text{э}}$ – корректировка удельной рыночной стоимости на этаж расположения объекта оценки.
- Эо – значение показателя отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения для объекта оценки к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже, ед.
- Эа – значение показателя отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения для объектов аналогов к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже, ед.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации
Корректировки на этаж расположения зданий

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,83	0,79
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,93	0,85
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,93
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,93	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,97	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,93	0,90
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	0,99	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,93	0,92
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,97	0,94
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,93	0,91

Таблица - Определение величины корректировки на этаж расположения

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения помещения	2	1	1	1
Корректировка, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%

Материал стен

Все объекты, включая здание расположения объекта оценки, представляют собой аналогичные друг другу капитальные здания (материал стен – железобетон, камень ракушечник, кирпич и т.п.). Таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на состояние объекта оценки

Корректировка необходима, поскольку объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии и требует больших вложений, в то время как объекты аналоги находятся в хорошем состоянии и пригодны к эксплуатации.

Корректировка вводилась на основании данных аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2791-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>).

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

Таблица - Определение величины корректировки на состояние объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Доступность посещения объекта

Возможность доступа к помещениям объекта оценки круглосуточная, пропускная система отсутствует.

В результате интервьюирования собственников объектов – аналогов (или их представителей) было выяснено, что все объекты – аналоги так же имеют круглосуточный доступ, пропускная система отсутствует. Внесение корректировки не требуется.

Коммуникации

Согласно полученной от Заказчика информации, Оценщик установил, что по состоянию на дату проведения оценки в помещениях объекта оценки отключено электричество, отключено либо отсутствует центральное отопление. Действующими системами инженерных коммуникаций являются водоснабжение, канализация.

Объект оценки и все объекты – аналоги обладают одинаковым составом инженерного обеспечения (электричество, водоснабжение, канализация, отопление). Внесение корректировки не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (оборудования)

Согласно п. 22 (е), ФСО №7 Оценщик должен выяснить, каким образом происходит продажа недвижимого имущества. Т.е. входит ли в стоимость объекта какое-либо движимое имущество (мебель, техника, оборудование, и т.д.).

Согласно описанию объектов – аналогов и информации полученной в ходе переговоров с арендодателями объектов, или их представителями, все объекты – аналоги предлагаются к сдаче в аренду, без учета, имеющегося в них оборудования, мебели, прочей техники, что аналогично объекту оценки. Внесение корректировки не требуется.

Состав арендной ставки.

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

- арендная плата не включает коммунальные платежи или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку («коммунальные сверху»)
- арендная плата включает коммунальные платежи («коммунальные входят»)

Все объекты аналоги сдаются по принципу «коммунальные сверху», внесение корректировки не требуется.

Таблица - Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №4
Рыночная стоимость, руб./м ² , без НДС	-	1 140,00	1 558,98	950,00
Месторасположение	РФ, Томская область	РФ, Томская область	РФ, Томская область	РФ, Томская область
	ул. Сибирская 102в	Томск, улица Нахимова, 15	Томск, проспект Ленина, 99	Томск, Иркутский тракт, 175А
корректировка на месторасположение	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в месяц без НДС		1 140,00	1 558,98	950,00
Функциональное назначение	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс
корректировка на функциональное назначение	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в месяц без НДС		1 140,00	1 558,98	950,00
Площадь, м²	534,80	150	195	162,4
корректировка на площадь	-	-27,23%	-22,29%	-25,77%
Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в месяц без НДС		829,58	1 211,48	705,19
Тип здания/помещения	ВП	ВП	ВП	ВП
корректировка на тип помещения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в месяц без НДС		829,58	1 211,48	705,19
Этажность	2	1	1	1
корректировка на этажность		-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в месяц без НДС		696,85	1 017,64	592,36
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в		696,85	1 017,64	592,36

месяц без НДС				
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в месяц без НДС		696,85	1 017,64	592,36
Состояние внутренней отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
корректировка на состояние внутренней отделки помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в месяц без НДС		696,85	1 017,64	592,36
Наличие коммуникаций	отсутствуют	Электро-, водоснабжение, канализация	Электро-, водоснабжение, канализация	Электро-, водоснабжение, канализация
корректировка на наличие Водоснабжение и канализация	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в месяц без НДС		696,85	1017,64	592,36
корректировка на наличие Электроснабжение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в месяц без НДС		696,85	1 017,64	592,36
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
корректировка на расположение относительно красной линии	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в месяц без НДС		696,85	1 017,64	592,36
Тип парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
корректировка на наличие, тип парковки	-	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в месяц без НДС		696,85	1 017,64	592,36
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка на наличие движимого имущества	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость предложения, руб./кв.м. в месяц без НДС	-	696,85	1 017,64	592,36
Сумма корректировок по модулю		43,23%	38,29%	41,77%
Уровень доверия варианту		56,77%	61,71%	58,23%
Удельный вес в окончательной стоимости		32,13%	34,92%	32,95%
Коэффициент вариации		223,90	355,36	195,18
Рыночная стоимость, руб/кв.м. без НДС	774,44			

Примечание к Таблице:

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется отклонение от первоначальной стоимости по формуле:

$$SUM = kn/k_{пер},$$

где:

- kn – скорректированная стоимость по каждому из аналогов;
- $k_{пер}$ – первоначальная стоимость по каждому из аналогов;

Определяется уровень доверия каждому варианту (балл):

$$УД = 1 - ABS (SUM)$$

Т.е. чем больше величина отклонения от первоначальной суммы, тем ниже балл присваивается аналогу, тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД1 + УД2 + \dots УДn$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УДn / \sum УД$$

6.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД_i = S \times A_{i-1} \times \left(1 + \frac{R_i}{100\%}\right),$$

где:

- ПВД_i – потенциальный валовый доход в *i*-том прогнозном году, руб.;
- S – арендопригодная площадь, м²;
- A_{i-1} – размер арендной ставки в предшествующем *i*-тому году прогнозного периода, руб./год/м²;
- R_i – темп роста арендных ставок в *i*-том году прогнозного периода, %.

Потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта оценки представлен в таблице:

Таблица - Потенциальный валовый доход для объекта оценки

Площадь, кв.м.	Арендная ставка,	Количество	ПВД, руб./год
----------------	------------------	------------	---------------

	руб./кв.м./месяц, (без НДС)	месяцев	
534,80	774,44	12	4 970 046,14

6.3. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки помещений составляет действительный валовой доход.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

$$V = K_n \times \frac{n_f}{n_o + n_f},$$

где:

- V – недозагрузка помещений, %;
- K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающий долю арендных площадей, на которых в течение определенного срока происходит смена арендаторов, %;
- n_f – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов, мес.;
- n_o – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

6.4. Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений

Степень недозагрузки объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Коэффициент недозагрузки помещений так же показывает потери арендодателя при смене арендаторов (время на поиск новых арендаторов). 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.

Для определения величины недозагрузки объекта оценки, Оценщик использовал данные сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprihodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и склады	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	0,88	0,92	0,90
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,81	0,72

Таким образом, коэффициент недозагрузки указанного объекта оценки принят в размере минимального значения доверительного интервала равного 9%, или 0,91.

Таблица - Действительный валовой доход для объекта оценки

Площадь, кв.м.	ПВД, руб.	Коэффициент загрузки	ДВД, руб.
534,80	4 970 046,14	0,91	4 522 741,99

6.5. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы - это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

К постоянным расходам относятся:

- налог на имущество;
- налог на землю;
- затраты на замещение и текущий ремонт;
- прочие расходы.

Поскольку Оценщику не предоставлена информация, позволяющая произвести расчёт фактически понесённых условно-постоянных расходов от эксплуатации объекта оценки, для определения величины операционных расходов были использованы следующие данные:

Поскольку Оценщику не предоставлена информация, позволяющая произвести расчёт фактически понесённых условно-постоянных расходов от эксплуатации объекта оценки, для определения величины операционных расходов были использованы следующие данные:

При определении величины данные сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-04-2022-goda>)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,37	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,40	0,28
3	Складские помещения и здания	0,21	0,36	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,33	0,24

Процент операционных расходов равен величине среднего значения доверительного интервала, равной 29% от действительного валового дохода для офисных и других общественных зданий и помещений.

Таблица – Величина операционных расходов для объекта оценки

Площадь, кв.м.	ДВД ⁷ , руб.	Операционные затраты в год, %	Операционные затраты в год, руб.
534,80	4 522 741,99	0,29	1 311 595,18

6.6. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)

Для расчета чистого операционного дохода рассчитывается разница между действительным валовым доходом и суммой операционных расходов. Полученное значение и будет являться величиной ЧОД.

Расчет ЧОД производится по формуле:

⁷ Величина операционных доходов приведена по данным аналитического сайта СтатРиелт от «...Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)»

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}) = (\text{ДВД} - \text{Ро}),$$

где:

- ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;
- Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;
- ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;
- Ро – операционные расходы, руб./год.

Таблица - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки

Площадь, кв.м.	ДВД, руб.	Операционные затраты в год, руб.	ЧОД, руб.
534,80	4 522 741,99	1 311 595,18	3 211 146,81

6.7. Обоснование и расчет ставки капитализации

Ставка капитализации определялась на основании аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2022-goda>)

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 в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

№	Наименование объектов	Удельный доход от сдачи в аренду помещений (руб./кв.м. в год)	Средняя рыночная стоимость (руб./кв.м.)	Коэффициент капитализации (%)
1	Торговые помещения в здании	0,88	0,12	0,12
2	Офисные и другие административные помещения в здании	0,71	0,12	0,16
3	Складские помещения в здании	0,12	0,12	0,14
4	Производственные помещения в здании	0,05	0,12	0,24

Ставка капитализации для объекта оценки принята на уровне 10%.

6.8. Расчет стоимости объекта оценки

В результате полученных данных, можно оценить стоимость объекта недвижимости, по алгоритму, указанному в самом начале данного раздела Отчета:

$$C = \text{ЧОД} / \text{СК},$$

где:

- ЧОД – чистый операционный доход;
- СК – ставка капитализации;

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица - Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход, руб.	Величина ставки капитализации, %	Стоимость объекта оценки, руб., без НДС
Нежилое помещение, к/н 70:21:0200007:12463, площадью 534,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35	3 211 146,81	10,00	32 111 468,10

7. Расчет стоимости земельного участка

Методология оценки земельных участков

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется

количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Обоснование выбора подходов и методов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в г. Томск ограничен вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков г. Томск выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

Оценка Объекта оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким

параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

- Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

Для расчета стоимости 1 м² земельного участка Оценщиками использованы данные Интернет сайтов:

- <https://www.domofond.ru>;
- www.restate.ru;
- <https://cian.ru>

Для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги по следующим критериям:

- разрешенное использование- под производственные помещения;

Для проведения оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам.

На основе анализа Исполнитель выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых были подготовлены выборки объектов, являющихся аналогами оцениваемого.

Ниже, в таблице, представлено описание земельных участков, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объекту оценки по своим характеристикам.

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносилась в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит объект оценки. Положительная поправка (+) вносилась, если по данному показателю сравнимый объект уступает объекту оценки.

В первую очередь производились корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка.

Во вторую очередь производились корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые применялись к результату, полученному после

корректировки на условиях рынка, в любом порядке. Согласно методике в первую очередь применялись относительные (процентные корректировки), во вторую очередь – абсолютные (денежные).

Окончательное решение о стоимости объекта принималось на основании взвешенного значения скорректированной стоимости аналогов. Взвешивание полученных результатов производилось следующим образом. После введения корректировок в зависимости от большей (меньшей) сопоставимости с объектом оценки аналоги были ранжированы, в соответствии с ранжированием по каждому аналогу присвоены веса. Веса присваивались по принципу: максимальная сопоставимость с объектом оценки – максимальный вес или меньше поправок – больший вес. Итоговая стоимость 1 сотки земельного участка объекта была получена путем взвешивания с использованием формулы:

$$C_{об} = \frac{\sum C^m \times B^m}{\sum_1^n B},$$

Где:

- C^T – откорректированная стоимость по аналогу;
- B^T – вес результата (весовой коэффициент);
- $\sum_1^n B$ - сумма значений весовых коэффициентов по количеству аналогов.

Ниже в таблице приведен расчет стоимости оцениваемого земельного участка с применением сравнительного подхода

**Расчет рыночной стоимости 2/5 долевой собственности на земельный участок, к/н 70:21:0200007:651, площадью 894 кв.м.,
расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, руб.**

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Россия, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102 в	Россия, Томская область, Томск, Рабочий переулок, 29	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Черемошники микрорайон, ул. Ижевская	Томская область, Томск, р-н Советский, ул. Елизаровых, 48
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение	Для строительства офиса, магазина	Под коммерцию	Под коммерцию	Под коммерцию
Коммуникации				
Электричество	по границе	по границе	по границе	по границе
Газ	по границе	по границе	по границе	по границе
Водоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
Площадь, кв.м.	894	800	1062	6500
Права на земельный участок	2/5 общей долевой собственности	собственность	собственность	собственность
Стоимость предложения		15000000	20 000 000 р.	120 000 000 р.
Стоимость предложения 1 кв.м.		18750	18 832 р.	18 462 р.
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-5302671947	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/274197177/	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256045257/
Дата предложения	29.06.2022	Актуален на дату оценки	Актуален на дату оценки	Актуален на дату оценки
Поправка на стоимость реальной сделки				
Поправка		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		17 062,50	17 137,48	16 800,00
Поправка на передаваемые права (право долгосрочной аренды / права собственности)				
Поправка		-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 721 р.	16 795 р.	16 464 р.
Поправка на условия финансирования				
Поправка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 721 р.	16 795 р.	16 464 р.
Поправка на условия продажи				
Поправка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 721 р.	16 795 р.	16 464 р.

Поправка на рыночные условия				
Поправка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 721 р.	16 795 р.	16 464 р.
Поправка на назначение/категорию земельного участка				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 721 р.	16 795 р.	16 464 р.
Поправка на масштаб				
Поправка		-1,871%	2,971%	40,110%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 408 р.	17 294 р.	23 068 р.
Поправка на местоположение				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 408 р.	17 294 р.	23 068 р.
Поправка на коммуникации				
Поправка		0%	0%	0%
		16 408 р.	17 294 р.	23 068 р.
Сумма корректировок по модулю		3,87%	4,97%	42,11%
Уровень доверия		96,13%	95,03%	57,89%
Сумма уровней доверия			249,05%	
Удельный вес		38,60%	38,16%	23,24%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. земельного участка (округлённо) , руб.			18 294 р.	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			16 354 930,76	
Рыночная стоимость 2/5 долевой собственности на земельный участок, к/н 70:21:0200007:651, площадью 894 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, руб.			6 541 972 р.	

**Расчет рыночной стоимости земельного участка, к/н 70:21:0200007:11069, площадью 190 кв.м., расположенный по адресу:
Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102г б.**

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Россия, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102 в	Россия, Томская область, Томск, Рабочий переулок, 29	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Черемошники микрорайон, ул. Ижевская	Томская область, Томск, р-н Советский, ул. Елизаровых, 48
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение	Для строительства офиса, магазина	Под коммерцию	Под коммерцию	Под коммерцию
Коммуникации				
Электричество	по границе	по границе	по границе	по границе
Газ	по границе	по границе	по границе	по границе
Водоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
Площадь, кв.м.	190	800	1062	6500
Права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость предложения		15000000	20 000 000 р.	120 000 000 р.
Стоимость предложения 1 кв.м.		18750	18 832 р.	18 462 р.
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-5302671947	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/274197177/	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256045257/
Дата предложения	29.06.2022	Актуален на дату оценки	Актуален на дату оценки	Актуален на дату оценки
Поправка на стоимость реальной сделки				
Поправка		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		17 062,50	17 137,48	16 800,00
Поправка на передаваемые права (право долгосрочной аренды / права собственности)				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		17 063 р.	17 137 р.	16 800 р.
Поправка на условия финансирования				
Поправка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		17 063 р.	17 137 р.	16 800 р.
Поправка на условия продажи				
Поправка		0%	0%	0%
Скорректированная		17 063 р.	17 137 р.	16 800 р.

стоимость, руб./кв.м.				
Поправка на рыночные условия				
Поправка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		17 063 р.	17 137 р.	16 800 р.
Поправка на назначение/катеорию земельного участка				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		17 063 р.	17 137 р.	16 800 р.
Поправка на масштаб				
Поправка		27,684%	33,984%	82,309%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 786 р.	22 961 р.	30 628 р.
Поправка на местоположение				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 786 р.	22 961 р.	30 628 р.
Поправка на коммуникации				
Поправка		0%	0%	0%
		21 786 р.	22 961 р.	30 628 р.
Сумма корректировок по модулю		27,68%	33,98%	82,31%
Уровень доверия		72,32%	66,02%	17,69%
Сумма уровней доверия			156,02%	
Удельный вес		46,35%	42,31%	11,34%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. земельного участка (округлённо) , руб.			23 286 р.	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			4 424 338,81	

Поправка на торг отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Для определения размера скидки на уторгование на были использованы данные аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<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/>)

Согласно данным справочника корректировка на уторгование для земельных участков коммерческого назначения составляет (-)9%.

№	При продаже объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по кв.м	По регионам ¹		
					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	0,65	0,95	0,91	0,52	0,91	0,65
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное преимущественно жилое застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и техничности возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,68	0,95	0,92	0,60	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ВЛП, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, вода, воздух и др.), престижности района и социального окружения, техничности возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,68	0,95	0,92	0,60	0,92	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, вода, воздух и др.), престижности района и социального окружения, техничности возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,63	0,95	0,90	0,52	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и техничности возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса пассажирских дорог	0,76	0,93	0,85	0,67	0,94	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,64	0,90	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, вода, воздух и др.), техничности возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,63	0,94	0,89	0,61	0,89	0,67

Примечание:

Поправка на передаваемые права (общая долевая собственность / права собственности)

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки ~ приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости.

Для определения размера скидки на передаваемые права были использованы данные аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda/>)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставляемый в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автомобильных и других общественных зданий коммунального назначения, а также для смешанной застройки	0,71	0,93	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирные строения	0,87	0,98	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,60	0,95	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,91	0,79
5	Для других целей	0,60	0,94	0,81
* поправка на срок аренды земельного участка и корректировка на срок аренды на 49 лет				
6	* сроки аренды 49 лет: объекты недвижимости на участке зданий и сооружений для размещения объектов коммунаций для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	* сроки аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору; если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору); если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,74	0,94	0,85
8	* сроки аренды до 30 лет: участки, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,77	0,94	0,86
9	* сроки аренды до 5 лет: участки, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,28	0,54	0,40

Корректировка по аналогам №№ 1 - 3 для оценки 2/5 долевой собственности на земельный участок, к/н 70:21:0200007:651, площадью 894 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, составила – (-)2,00%.

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Условия продажи

Условия сделки типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках, между продавцом и покупателем не было никаких особых отношений. Величина корректировки в данном случае равна 0%.

Поправка на рыночные условия

Все предложения по продаже объектов- аналогов зафиксированы в июне 2019 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Поправка на назначение/катеорию земельного участка

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Объект оценки относится к землям категории – земли населенных пунктов, назначение – под производственные цели. Объекты не сопоставимы, назначение аналогов – под ИЖС.

Для определения размера скидки на передаваемые права были использованы данные аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2775-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>).

№	Наименование по кодам ОКВЭД	цена/кв.м	цена/кв.м	цена/кв.м
1	Производственные здания в помещении высотой более 6 м, в том числе с вспомогательными или производственными зданиями с иными техническими характеристиками: бетонные полы, линейные коммуникации и оборудование, системы автоматического контроля качества воздуха, канализация, отопление, вентиляция	1,07	1,25	1,23
2	Складские здания в помещении высотой более 6 м: бетонные полы, кровля железобетонная, бетонные полы, электроотопление, отопление, вентиляция, в том числе канализация, кровля типа «водосток и снегозадержание»			1,05
3	Производственные, складские здания в помещении высотой более 6 м (длина – от 10 м): стальные трубы или профиль, перекрытия и стены – металл, алюминий, листы, электроотопление	0,88	0,91	0,91
4	Производственно-складские здания в помещении высотой более 6 м: стальные трубы или профиль, перекрытия и стены – оцинкованный стальной лист или оцинкованный стальной профиль, электроотопление	0,91	0,94	0,93
5	Высокотехнологичные производственно-складские здания на основе металлостроения: бетонные полы, отопление и вентиляция – радиаторы, газовые котлы, бетонные полы, электроотопление, канализация, отопление, вентиляция	0,88	1,04	0,94
6	Высокотехнологичные производственно-складские здания на основе железобетонного каркаса высотой более 6 м, в том числе с вспомогательными или производственными зданиями: бетонные полы, линейные коммуникации и оборудование, системы автоматического контроля качества воздуха, канализация, отопление, вентиляция	1,11	1,07	1,04
7	Вспомогательные – здания в помещении с подпольем: железобетонные перекрытия, бетонные полы, канализация, отопление, вентиляция, все коммуникации	0,88	1,42	1,15
8	Административные (офисные) здания в помещении высотой более 6 м: бетонные полы, канализация, отопление, вентиляция, все коммуникации	2,11	3,21	2,63
9	Бытовые здания в помещении: сантехнические, все коммуникации	1,38	2,10	1,71
10	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения: здания в помещении: сантехнические, все коммуникации	1,01	2,46	2,11
11	Больницы с полным оборудованием: сантехнические, все коммуникации	2,02	3,15	2,71
12	Больницы без полного оборудования: сантехнические, все коммуникации	0,91	1,24	1,08
13	Генераторные с теплотрассой: оборудование, канализация, электроотопление	1,88	2,58	2,21
14	Генераторные без теплотрассы: оборудование, канализация, электроотопление	0,77	1,01	0,88
15	Транспортно-выставочные и развлекательные здания в помещении: универсальное назначение: сантехнические, все коммуникации, все коммуникации, без учета стоимости теплотрассы	2,28	3,42	2,79
16	Транспортно-выставочные и развлекательные здания в помещении: фирменные выставочные павильоны: сантехнические, все коммуникации, без учета стоимости теплотрассы	2,42	3,67	2,88
17	Автозаправочные станции: фирменные выставочные павильоны: с полным техническим оборудованием автомобилей: сантехнические, все коммуникации	2,28	3,42	2,79
18	Автозаправочные станции: фирменные выставочные павильоны: с полным техническим оборудованием автомобилей, с автомобильным оборудованием: сантехнические, все коммуникации	3,48	5,21	4,27
19	Автозаправочные станции: фирменные выставочные павильоны: с полным техническим оборудованием автомобилей, без автомобильного оборудования: сантехнические, все коммуникации	2,28	3,42	2,79
20	Автозаправочные и автомобильные здания в помещении: универсальное назначение: в том числе гаражи: с автомобильным оборудованием: сантехнические, все коммуникации	2,38	2,91	2,61
21	Автозаправочные и автомобильные здания в помещении: в том числе гаражи: без автомобильного оборудования: сантехнические, все коммуникации	1,38	1,94	1,64
22	Постановки, стоянки: сантехнические, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в коридоре, лестничной клетке	2,58	4,34	3,28

Корректировка по всем аналогам составила – 0,00%.

Поправка на размер земельного участка.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Для определения размера корректировки на площадь были использованы данные аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.04.2022г. <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>.

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:

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

Где:

- 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.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² 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 ² - 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	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

Где:

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

Размер корректировок приведен в расчетной таблице.

Корректировка на месторасположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю) по формуле:

$$SUM = k1 + k2 + \dots kn,$$

где:

- k1... kn – корректировки по каждому из аналогов;
- SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов;

Определяется уровень доверия каждому варианту:

$$УД = 1 - ABS (SUM)$$

Т.е. чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД1 + УД2 + \dots УДn$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = \text{УД}_n / \sum \text{УД}$$

8. Согласование результатов оценки

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого в отчете объекта применены два подхода – сравнительный и доходный, обоснован отказ от затратного подхода.

В результате выполненных расчетов разными подходами получены величины, отличающиеся друг от друга, что связано с достоверностью, объемом и качеством информации, примененной в каждом из подходов. Для выбора согласованной величины стоимости объекта использована техника средневзвешенного значения, в соответствии с которой величине, полученной в каждом из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из подходов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости. Окончательное значение итоговой оценки округляется с требуемой точностью.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. Поэтому при выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие факторы:

Подход	Достоинства	Недостатки
Сравнительный	Базируется на реальных рыночных данных; Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли продажи.	Возможно искажение ценовой информации при недостатке сравнимых объектов на открытом рынке с адекватными характеристиками, что может негативно повлиять на итоговый результат.
Затратный	Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым видам недвижимости (в том числе и специальной); С высокой степенью точности можно определить прямые затраты на строительство объекта и с достаточной степенью точности - физический износ. Может использоваться для принятия решений об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания	Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты Дает оценку только с позиций интересов производителя (застройщика); Сложности в определении косвенных издержек (которые в зависимости от размера инвестиционных условий нового строительства могут колебаться от 15% до 100%), прибыли предпринимателя, определение стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков (в черте поселений) Трудности по выявлению и расчету функционального и внешнего износа;
Доходный	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора); Отражает перспективную ценность объекта для пользователя; Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение срока полезного использования.	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов пользователя недвижимости; Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи влиянием инфляции и других внешних факторов; Экспертные суждения оценщика при определении нормы отдачи на капитал.

Для выработки единого значения рыночной стоимости объектов, стоимость которых рассчитывалась с использованием нескольких подходов, необходимо определить удельный вес каждого из подходов с учетом их преимуществ и недостатков.

Удельный вес каждого из подходов рассчитывался персонально для конкретного объекта недвижимости, при этом преимущества каждого из подходов определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца.
- Тип, качество и обширность исходной информации.
- Способность учитывать конъюнктурные требования рынка.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных методов оценки, а именно: доходного метода, и метода сравнения продаж.

Расчет примененных удельных весов по примененным подходам приведен далее:

Критерий качества	Результат, полученный затратным подходом	Результат, полученный сравнительным подходом	Результат, полученный доходным подходом	Итого
1. Соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки	Не применялся	5	5	10
2. Преобладание исходных данных из надежных источников	Не применялся	5	5	10
3. Преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями	Не применялся	5	5	10
4. Степень приближенности результата к действительно рыночной стоимости на момент оценки	Не применялся	5	5	10
5. Использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета	Не применялся	5	5	10
Суммарный ранг		25	25	50
Коэффициент весомости		0,50	0,50	1

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, без НДС	Рыночная стоимость, без НДС (округленно)
		Рыночная стоимость, без НДС	Удельный вес	Рыночная стоимость, без НДС	Удельный вес		
Нежилое помещение, к/н 70:21:0200007:12463, площадью 534,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35	обоснованный отказ от применения подхода	31 445 726,59	50,00%	32 111 468,10	50,00%	31 778 597,35	31 778 597,00
2/5 долевой собственности на земельный участок, к/н 70:21:0200007:651, площадью 894 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в	обоснованный отказ от применения подхода	6 541 972,31	100%	обоснованный отказ от применения подхода		6 541 972,31	6 541 972,00
земельный участок, к/н 70:21:0200007:11069, площадью 190 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102г	обоснованный отказ от применения подхода	4 424 338,81	100%	обоснованный отказ от применения подхода		4 424 338,81	4 424 339,00

9. Итоговая величина стоимости объекта оценки

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, 102г, принадлежащего ООО «ГЕРМЕС» (ОГРН 1157746059965) по состоянию на дату оценки составляет:

42 744 908,00

(Сорок два миллиона семьсот сорок четыре тысячи девятьсот восемь) руб. без НДС.

В том числе:

№ п./п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, к/н 70:21:0200007:12463, площадью 534,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35	31 778 597,00
2	2/5 долевой собственности на земельный участок, к/н 70:21:0200007:651, площадью 894 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в	6 541 972,00
3	Земельный участок, к/н 70:21:0200007:11069, площадью 190 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102г	4 424 339,00
	Итого	42 744 908,00

Исполнитель работы

Оценщик

ООО АК «ЭйДи-Аудит»



З.М. Гаджимурадова

Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на объект

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

Удостоверение Копии документов государственной регистрации, выданных территориальным отделением государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости

Приложение 2
к Договору аренды
нежилого помещения
от «01 ноября 2021 г.

Раздел 1 Лист 1		
	Помещение	Раздел 1 Лист 1
под объекта недвижимости		Лист №1 Раздел 1
Всего листов раздела: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22 октября 2018г.		
Кадастровый номер: 70:02:0200007:12463		
№№ кадастрового выписки: 70:02:0200007		
Дата публикации кадастрового номера: 19.10.2018		
Регистративный государственный учетный номер: данные отсутствуют		
Адрес: Российская Федерация, Томская область, с. Томск, ул. Сибирская, 102а, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35		
Площадь, м2: 534 кв.м		
Назначение: Нежилое		
№№, тип этажа, на котором расположен помещение, машино-место: данные отсутствуют		
№№ этажа №2		
№№ жилого помещения: данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.: 4385103,3		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах воздушных пространств объектов недвижимости: 70:02:0200007:11643		
Иные разрешенного использования: данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому роду жилищ помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений специального жилищного использования или нежилого дома коммерческого назначения: данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости изнесут статус "засудимые"		
Особые отметки: данные отсутствуют		
Получатель выписки: Обучов Евгений Евгеньевич (профессорский правообладатель), Промоисполнителя. Общество с ограниченной ответственностью "Термес", ИНН: 7702375250		

подпись	инициалы, фамилия	РАЗД. 1.1
---------	-------------------	-----------

М.П.		
УДОСТОВЕРЕНИЕ ГЛАВНОГО ЗАВИДУЮЩЕГО РЕГИСТРАТОРА		

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

Имя объекта недвижимости			
Лист №1	Решение 3	Итого листов решения 3	Всего листов выписки: 3
Имя объекта недвижимости			
22 октября 2018г.			
Кадастровый номер:	70:21:0206007:12463		

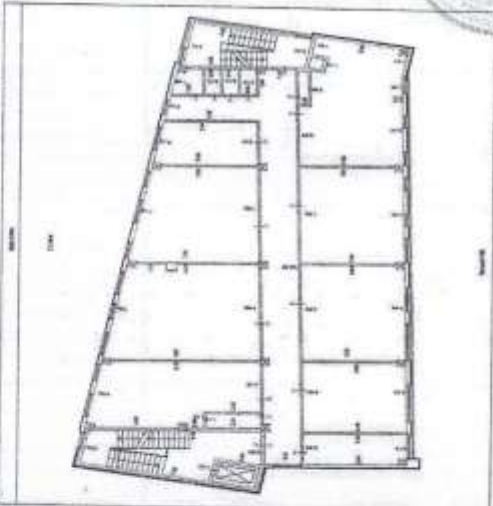

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Турвис", ИНН: 7702375250, ОГРН: 1157746059966
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 70:21:0206007:12463-70/052/2018-1 19.10.2018 11:13:08
3	Документы-основания	3.1	Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, Выдан 23.07.2018 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 04.12.2017
4	Ограничения лица в отношении объекта недвижимости:		на зарегистрировано
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.		данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	И.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------	-------------------

УДОСТОВЕРЕНА
ГОСУДАРСТВЕННЫМ
РЕГИСТРАТОМ НЕДВИЖИМОСТИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. План размещения помещений, общие места на этаже (общий этаж).

Нижний этаж			
Лист №1	Этаж 5	Всего мест размещения: 5	Всего мест выписки: 3
22 октября 2019г.			
Бюджетный номер:		7921-0200007-12463	
Бюджетный номер:		7921-0200007-12463	
Номер этажа (этажей):		2	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
символы, обозначающие помещения		символы, обозначающие	
			

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № 19.12.2017	Всего листов раздела I: 70:21-02/00007:11069
Раздела I	Всего разделов: _____
(из объектов недвижимости)	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 70:21-02/00007:11069	
Номер кадастрового квартала:	70:21-02/00007
Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102г
Площадь:	190 +/- 5 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2334999,30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства офиса, магазина
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Термес"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТА-ЭКСПЕРТ	Вахрушева О. Н.
(полное наименование должности)	(подпись)
	(подпись, фамилия)



Раздел 2

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

<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
<u>19.12.2017</u>	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:	<u>70:21:0200007:11069</u>

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Гермес", ИНН: 7702375250, ОГРН: 1157746059965
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 70:21:0200007:11069-70/001/2017-7 от 19.12.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 04.12.2017
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТА-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Вахрушева О. Н. <small>(подпись, фамилия)</small>
---	--

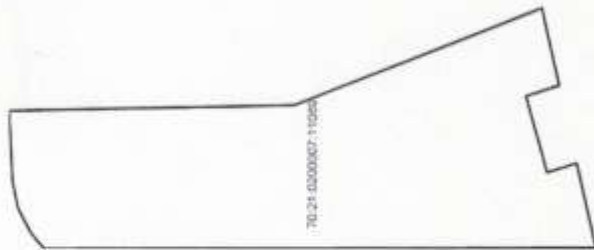


Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
	<small>(наименование)</small>	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
<u>19.12.2017</u>		Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:		70:21:0200007:11069

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТА-ЭКСПЕРТ

(подпись и наименование должности)

Вахрушева О. Н.

(подпись, фамилия)



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.06.2022, поступившего на рассмотрение 09.06.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.06.2022г. № КУВН-999-2022-616205			
Кадастровый номер:	70:21:0200007:651		
Номер кадастрового квартала:	70:21:0200007		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.03.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102а		
Площадь, м2:	894 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	3608000		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	70:21:0200007:11643		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации нежилого здания - магазин		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получитель выписки:	Кузнецов Дмитрий Павлович		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СРЕДНИИ И СЕРТИФИКАТЪ ЗП М.П. Сертификат: 8104901044408М.П.03.07.2002:66080111238 Подпись: Электрон Действителен с 11.05.2021 по 11.08.2022	

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.06.2022г. № КУВН-999-2022-616205			
Кадастровый номер:	70:21:0200007:651		
1	1.1	Петров Александр Николаевич	
2	2.1	Общая долевая собственность, 1/6 70:21:0200007:651-70:052:2021-31 17.06.2021 11:35:42	
4	4.1	данные отсутствуют	
5	не зарегистрировано		
1	1.2	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "КонсалтИнвестГрупп", ИНН: 7017384894	
2	2.2	Общая долевая собственность, 7/30 70:21:0200007:651-70:052:2019-25 31.12.2019 04:57:19	
4	4.2	данные отсутствуют	
5	не зарегистрировано		
1	1.3	Общество с ограниченной ответственностью "Термас", ИНН: 7702375290	
2	2.3	Общая долевая собственность, 2/5 70:21:0200007:651-70:052:2019-12 08.02.2019 11:54:45	
4	4.3	данные отсутствуют	
5	не зарегистрировано		
1	1.4	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "КонсалтИнвестГрупп", ИНН: 7017384894	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СРЕДНИИ И СЕРТИФИКАТЪ ЗП М.П. Сертификат: 8104901044408М.П.03.07.2002:66080111238 Подпись: Электрон Действителен с 11.05.2021 по 11.08.2022	


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.06.2022г. № КУВН-999/2022-616205			
Елдастроный номер:		70:21:0200007:651	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4 Общая долевая собственность, 1/5 70:21:0200007:651-70:052/2019-8 08.02.2019 11:41:43	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.4 данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	08.02.2019 11:43:51	
	номер государственной регистрации:	70:21:0200007:651-70:052/2019-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.02.2019 по 30.06.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Термес", ИНН: 7702375250	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 13.12.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об уплате залога и о договоре залога, если такой договор заключен для обеспечения ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заключенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СЕРТИФИКАТЕ ЗП М.П. Сертификат: 01049010441087002002468080111206 Владимир Эверетт Действителен с 11.01.2021 по 13.08.2022	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.06.2022г. № КУВН-999/2022-616205			
Елдастроный номер:		70:21:0200007:651	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации переода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СЕРТИФИКАТЕ ЗП М.П. Сертификат: 01049010441087002002468080111206 Владимир Эверетт Действителен с 11.01.2021 по 13.08.2022	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.06.2022г. № КУВН-999/2022-616205			
Кадстровый номер:		70:21:0200007:651	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	полное наименование должностного лица ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
	СЕРТИФИКАТЕ ЗП		
	М.П.		
	Сертификат: 01019010448051201000007200244000111208		
	Визитка: Электрон		
	Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2023		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН помещения (вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием помещения расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.
2. Сведения о заказчике кадастровых работ ООО "ГЕРМЕС", ИНН: 7702375250, ОГРН: 1157746059965
3. Сведения о кадастровом инженер
Фамилия, имя, отчество <i>(при наличии отчества)</i> <u>Сабанцева Ираида Николаевна</u>
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>032-484-603 38</u>
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность <u>26687</u>
Контактный телефон <u>89234024809</u>
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Томская область, г.Томск, пр.Фрунзе, 10/1 оф.2., svvgeo@mail.ru</u>
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>СРО Ассоциация «ОКИС»</u>
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "Геодезия", Томская область, г.Томск, пр.Фрунзе, 10/1 оф.2.</u>
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ <u>№05/09/17 05.09.2017</u>
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>23.07.2018 г.</u>

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа			Реквизиты документа			
1	2			3			
1	Декларация об объекте недвижимости			б/н, 19.07.2018			
2	Выписка из ЕГРН			99/2018/114254008, 13.06.2018			
3	Решение участника			2018/1, 14.02.2018			
4	Чертеж			б/н, 20.07.2018			
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат -							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на -		
			X	Y	наружног о знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Лазерный дальномер Bosch DLE 150		785434483 26.12.2018		№17_5962 от 27.12.2017		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер машино-места						
1	2						
-	-						
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса							
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса				Кадастровый номер		
1	2				3		










Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	70:21:0200007
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	70:21:0200007:11643
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	2, Этаж, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-

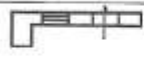
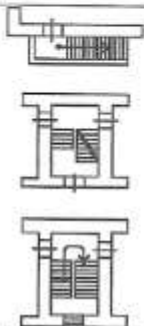
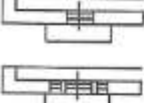
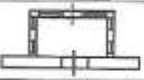
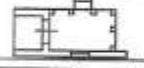

	Год завершения строительства объекта недвижимости	–
13	Площадь объекта недвижимости (P), м2	534.8
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в связи с созданием помещения расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35. Помещение находится в здании расположенном по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в (кадастровый номер: 70:21:0200007:11643). При обследовании здания, была выявлена внутренняя перепланировка помещения. Проведенные работы не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышающие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом. В соответствии с пунктом 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ разрешительная документация не требуется.

Условные обозначения:

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	Часть контура:		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	Части здания, сооружения:		

	а) существующая часть здания, сооружения	-----	пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения	-----	пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	Часть границы:		
	существующего помещения	—————	сплошная линия черного цвета толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения	-----	пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованного помещения	—————	сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованной части помещения	-----	пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	существующего машино-места	—————	сплошная линия синего цвета толщиной 0,4 мм
	вновь образованного машино-места	—————	сплошная линия синего цвета толщиной 0,2 мм
	Характерные точки границ помещения, машино-места:		
	а) характерная точка границ помещения	•	круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка границ помещения	•	круг синего цвета диаметром 1,0 мм
	Специальные метки:		
	специальная метка	▲	равносторонний треугольник синего цвета с длиной стороны 2,0 мм
8	Стена с окном и дверью		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9	Лестница		
10	Дверь остекленная (на балкон, лоджию)		
11	Веранда		
12	Терраса		
13	Перегородка		

Декларация об объекте недвижимости

1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости		
1.1. Вид объекта недвижимости		
здание	-	
сооружение	-	
помещение	V	
машино-место	-	
объект незавершенного строительства	-	
единый недвижимый комплекс	-	
1.2. Назначение здания		
нежилое	-	
жилое	-	
многоквартирный дом	-	
жилое строение	-	
1.3. Назначение помещения		
жилое	-	
нежилое	V	
	-	общее имущество в многоквартирном доме
	-	помещение вспомогательного использования
1.4. Вид жилого помещения		
-	квартира	
-	комната	
-	жилое помещение специализированного жилищного фонда	
-	жилое помещение наемного дома социального использования	
-	жилое помещение наемного дома коммерческого использования	
1.5. Назначение сооружения -		
1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства -		
1.7. Назначение единого недвижимого комплекса -		
1.8. Наименование объекта недвижимости -		
2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости		
Субъект Российской Федерации Томская обл		
Муниципальное образование (вид, наименование) Город Томск		
Населенный пункт (тип, наименование) -		
Наименование некоммерческого объединения граждан -		
Улица (проспект, переулок) Сибирская ул		
Номер дома (владения, участка) 102в		
Номер корпуса (строения) -		
Номер квартиры -		
Номер комнаты -		
Иное Российская Федерация, Томская область, Город Томск, ул. Сибирская, 102в, номера на поэтажном плане: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.		
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости 70:21:0200007		
4. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков) -		
помещения (помещений) -		

Декларация об объекте недвижимости

здания (сооружения) 70:21:0200007:11643	
квартиры, в которой расположена комната –	
5. Описание объекта недвижимости	
5.1. Описание здания, помещения, машино-места	
Площадь (здания, помещения, машино-места) (кв. м) 534.8	
Этаж 2	
Количество этажей –	
в том числе подземных –	
Год ввода в эксплуатацию –	
Год завершения строительства –	
Материал наружных стен здания	
кирпич	–
бетон	–
камень	–
деревянный	–
прочий	–
смешанный	–
5.2. Описание сооружения	
Количество этажей –	
в том числе подземных –	
Год ввода в эксплуатацию –	
Год завершения строительства –	
Тип и значение основной характеристики	
протяженность (м) –	
глубина (глубина залегания) (м) –	
площадь (кв. м) –	
объем (куб. м) –	
высота (м) –	
площадь застройки (кв. м) –	
5.3. Описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м) –	
глубина (глубина залегания) (м) –	
площадь (кв. м) –	
объем (куб. м) –	
высота (м) –	
площадь застройки (кв. м) –	
Степень готовности (%) –	
5.4. Описание единого недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса –	
6. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства) -	
6.1. Физическое лицо	
Фамилия -	
Имя -	
Отчество (указывается при наличии) -	
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -	
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -	
Выдан -	

Декларация об объекте недвижимости		
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания		
Почтовый индекс -		
Субъект Российской Федерации -		
Город -		
Район -		
Населенный пункт (село, поселок) -		
Улица (проспект, переулок) -		
Номер дома (владения, участка) -		
Номер корпуса (строения) -		
Номер квартиры (комнаты) -		
Адрес электронной почты -		
6.2. Юридическое лицо		
Полное наименование Общество с ограниченной ответственностью «Гермес»		
ОГРН 1157746059965		
Дата государственной регистрации -		
ИНН 7702375250		
Страна регистрации (инкорпорации) -		
Дата регистрации -		
Регистрационный номер -		
Почтовый индекс -		
Почтовый адрес -		
Субъект Российской Федерации -		
Город -		
Район -		
Населенный пункт (село, поселок) -		
Улица (проспект, переулок) -		
Номер дома (владения, участка) -		
Номер корпуса (строения) -		
Адрес электронной почты -		
6.3. Публичное образование		
6.3.1. Российская Федерация	-	
6.3.2. Субъект Российской Федерации	-	
Полное наименование -		
6.3.3. Муниципальное образование	-	
Полное наименование -		
6.3.4. Иностранное государство	-	
Полное наименование -		
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)		
7.1. Физическое лицо		
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя		
Доверенность от 03.04.2018 реестровый номер 77/136-н/77-2018-5-574		
Фамилия Обухов		
Имя Евгений		
Отчество (указывается при наличии) Евгеньевич		
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) 03192845452		
Вид и номер документа, удостоверяющего личность Паспорт гражданина РФ 6914 624222		
Выдан 25.08.2014 Отделом УФМС России по Томской области в Октябрьском районе г. Томска		
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания		

Декларация об объекте недвижимости

Почтовый индекс -
Субъект Российской Федерации Томская область
Город Томск
Район -
Населенный пункт (село, поселок) -
Улица (проспект, переулок) Ивана Черных ул
Номер дома (владения, участка) 3
Номер корпуса (строения) -
Номер квартиры (комнаты) 26
Адрес электронной почты -
7.2. Юрическое лицо
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя -
Полное наименование -
ОГРН -
Дата государственной регистрации -
ИНН -
Страна регистрации (инкорпорации) -
Дата регистрации -
Регистрационный номер -
Почтовый индекс -
Почтовый адрес
Субъект Российской Федерации -
Город -
Район -
Населенный пункт (село, поселок) -
Улица (проспект, переулок) -
8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)
Выписка из единого государственного реестра недвижимости от 13.06.2018 №99/2018/114254008
9. Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю
10. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю
11. Приложение
Доверенность
Выписка из ЕГРН
Дата 19.07.2018

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

На основании запроса от 13.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 13.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Рядовая _____	Всего листов раздела _____	Всего листов записки: _____
13.06.2018 № 99/2018/114254008		70:21:0200007:11643	
Кадастровый номер:		70:21:0200007:11643	
Номер кадастрового квартала:		70:21:0200007	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.11.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 102в	
Площадь, м²:		2874,4	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Административное здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		5, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:		Смешанные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2017	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		27045689,5	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 13.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 13.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
13.06.2018 № 99/2018/114254008		70:21:0200007:11643	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:21:0200007:651		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если вхождение в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположено на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о надстроем ниже::	Сабинаева Ираида Николаевна №70-13-256, ООО "Геодена"		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Махеева Анастасия Леонидовна		
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
			подпись
			инициалы, фамилия

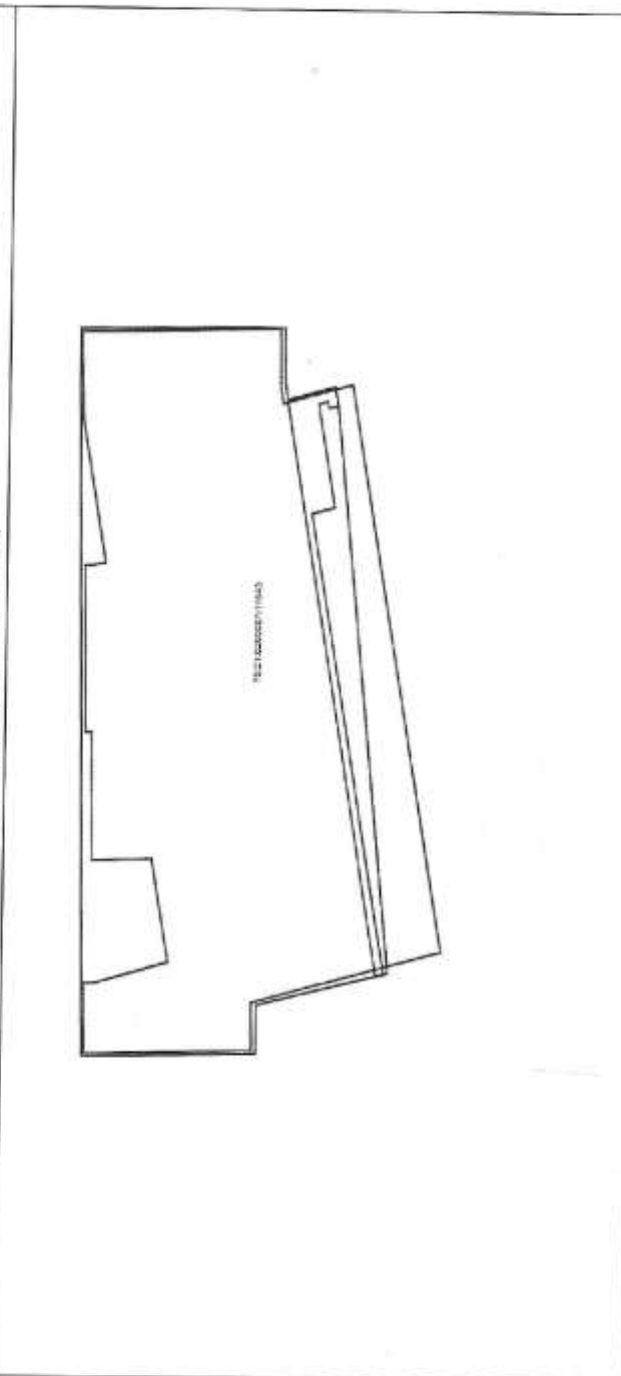
Сведения о зарегистрированных правах

Задание		вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Лист № _____ Раздел 2				
13.06.2018 № 99/2018/114254008				
Кадастровый номер:		70:21:0200007:11643		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Гермес", ИНН: 7702375250		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 70:21:0200007:11643-70/001/2017-3 от 19.12.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид:		Аренда, помещение площадью 489 кв.м, этаж 1, подвал по адресу: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Сибирская улица, 102а, кад.№ 70:21:0200007:11643, Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь 2 874, 4 кв.м., количество этажей: 5, в том числе подземных: 1		
дата государственной регистрации:		24.04.2018		
3.	3.1.1. номер государственной регистрации:	70:21:0200007:11643-70/001/2018-5		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.04.2018 по 06.04.2028		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Агротор", ИНН: 7825706086		
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения от 06.04.2018 № ДДА/2018		
5.	Заволенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Превосприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация договора аренды 13.04.2018 14:12, запись №70/001/017/2018-3410.		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		
		М.П.		

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
Лист №	Раздел	вид объекта недвижимости
13.06.2018	№ 99/2018/114254008	
Всего листов раздела 5:		Всего листов выписки:
70:21:0200007:11643		
Кадстровый номер:		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Плановый Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения объекта недвижимости

Здание

Лист № _____ Раздела **5.1** Вид объекта недвижимости _____
 Всего листов раздела **5.1**: _____ Всего листов выписки: _____
13.06.2018 № 99/2018/114254008 Всего разделов: _____
 Кадастровый номер: **70:21:0200007:11643**

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости
 Система координат: МСК 70, зона 4
 Зона № _____

Номер точки	Координаты, м			Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y				H1	H2
1	2	3	4	5	6	7	
1.1	350149.98	4328336.76	данные отсутствуют	0.1			
1.2	350150.76	4328374.68	данные отсутствуют	0.1			
1.3	350137.11	4328374.87	данные отсутствуют	0.1			
1.4	350137.06	4328372.12	данные отсутствуют	0.1			
1.5	350136.88	4328371.06	данные отсутствуют	0.1			
1.6	350133.69	4328371.76	данные отсутствуют	0.1			
1.7	350133.48	4328370.79	данные отсутствуют	0.1			
1.8	350134.1	4328370.66	данные отсутствуют	0.1			
1.9	350134.18	4328371.01	данные отсутствуют	0.1			
1.10	350134.79	4328370.88	данные отсутствуют	0.1			
1.11	350133.62	4328365.48	данные отсутствуют	0.1			
1.12	350135.13	4328365.16	данные отсутствуют	0.1			
1.13	350129.89	4328341.18	данные отсутствуют	0.1			

Государственный регистратор

полное наименование должности

подпись

ФГИС ЕИРН

инициала, фамилия

М.П.

Испытание на прочность (испытание) элементов жесткости под действием нагрузки (т) Описание местоположения объекта исследования

Здание _____ инд. объекта исследования _____

Лист № _____ Раздела 5.1. _____ Всего листов раздела 5.1. _____ Всего листов выписки: _____

13.06.2018 № 99/2018/114254008

Кадастровый номер: 70:21:0200007:11643

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1.1.4	350130.42	4328341.08	данные отсутствуют	0.1		
1.1.5	350138.4	4328339.52	данные отсутствуют	0.1		
1.1.6	350138.38	4328337	данные отсутствуют	0.1		
1.1	350149.98	4328336.76	данные отсутствуют	0.1		
2.1	350149.83	4328336.91	данные отсутствуют	0.1		
2.2	350149.91	4328340.56	данные отсутствуют	0.1		
2.3	350149.26	4328340.58	данные отсутствуют	0.1		
2.4	350144.34	4328341.7	данные отсутствуют	0.1		
2.5	350145.51	4328347.08	данные отсутствуют	0.1		
2.6	350149.3	4328346.99	данные отсутствуют	0.1		
2.7	350149.64	4328353.62	данные отсутствуют	0.1		
2.8	350150.04	4328353.61	данные отсутствуют	0.1		
2.9	350150.23	4328362.33	данные отсутствуют	0.1		
2.10	350149.73	4328362.34	данные отсутствуют	0.1		
Государственный регистратор				ФОТИС ЕРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Здание

Лист № _____ Раздела 5.1. _____ Всего листов раздела 5.1: _____ Всего листов выдано: _____

13.06.2018 № 99/2018/11-425-4008

Кадастровый номер: 70:21:0200007:11643

вид объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
2.11	350148.85	4328362.47	данные отсутствуют	0.1		
2.12	350150.46	4328369.91	данные отсутствуют	0.1		
2.13	350150.64	4328374.51	данные отсутствуют	0.1		
2.14	350137.39	4328374.79	данные отсутствуют	0.1		
2.15	350137.33	4328371.63	данные отсутствуют	0.1		
2.16	350137.16	4328370.88	данные отсутствуют	0.1		
2.17	350132.52	4328371.89	данные отсутствуют	0.1		
2.18	350126.12	4328342.37	данные отсутствуют	0.1		
2.19	350138.74	4328339.64	данные отсутствуют	0.1		
2.20	350138.68	4328337.15	данные отсутствуют	0.1		
2.1	350149.83	4328336.91	данные отсутствуют	0.1		
3.1	350130.42	4328341.08	данные отсутствуют	0.1		
3.2	350136.88	4328371.06	данные отсутствуют	0.1		
3.3	350133.69	4328371.76	данные отсутствуют	0.1		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
						М.П.

Земельный участок		вид объекта недвижимости				
Лист № 13.06.2018	Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 1	Всего листов выписки: 1			
Кадстровый номер: 70:21:0200007:11643						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
3.4	350133.48	4328370.79	данные отсутствуют	0.1		
3.5	350129.62	4328341.23	данные отсутствуют	0.1		
3.1	350130.42	4328341.08	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		подпись
полное наименование должности				подпись		инициала, фамилия
						М.П.

Итого на первом государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего листов листовки:
13.06.2018	№ 99/2018/114254008		
Кадастровый номер:		70:21:0200007:1643	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: МСК 70, зона 4
 Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН	
	подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

77 А В 7131607

ДОВЕРЕННОСТЬ

Город Москва.

Третьего апреля две тысячи восемнадцатого года.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕРМЕС", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7702375250, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1157746059965, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №016972006, дата государственной регистрации: 28 января 2015 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 771301001, адрес юридического лица: 127644, город Москва, улица Лобненская, дом 21, этаж 4, помещение I, комната 1К, юридическое лицо действует на основании Устава, в лице Генерального директора Максимовой Юлии Геннадьевны, 04 апреля 1977 года рождения, место рождения: город Пермь, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 45 02 982937, выданный ОВД "Ново-Переделкино" города Москвы 05 июня 2002 года, код подразделения 772-037, зарегистрированной по месту жительства по адресу: город Москва, Боровское шоссе, дом 25, квартира 542, действующей на основании Устава и Решения участника № 2018/1 ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕРМЕС" от 14 февраля 2018 года (далее по тексту "Общество"), настоящей доверенностью уполномочивает

г-р **Обухова Евгения Евгеньевича**, 12 января 1968 года рождения, место рождения: гор. Юрга Кемеровской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 69 14 624222, выданный Отделом УФМС России по Томской области в Октябрьском районе гор. Томска 25 августа 2014 года, код подразделения 700-011, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Томская область, город Томск, улица Ивана Черных, дом 3, квартира 26, представлять Общество во всех учреждениях и организациях, в том числе в Правительстве Томской области, администрации города Томска, администрациях соответствующих районов города Томска и Томской области, в филиалах ФГУП «Ростехинвентаризация Федеральное БТИ» в Томской области, ЖЭУ и Управляющих компаниях, Управлении Федерального агентства Кадастра объектов недвижимости по Томской области, Филиале Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Томской области, пожарных органах, предприятиях и организациях, ведающих инженерными коммуникациями города Томска и Томской области, ГКУ КО «Многофункциональный центр представления государственных и муниципальных услуг Томской области», Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области и иных организациях, по следующим вопросам:

- регистрации права собственности на объекты недвижимости, в том числе ранее возникших прав на объекты недвижимости;
- подачи заявлений и документов на государственную регистрацию сделок с объектами недвижимого имущества и (или) права собственности и других вещных прав (их возникновения, перехода, прекращения) на объекты недвижимого имущества;
- подачи заявлений на получение сведений и получения сведений (выписок) о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;
- внесения платы за государственную регистрацию прав на недвижимого имущество и сделок с ним и представление сведений о зарегистрированных правах;
- подачи дополнительных доказательств и документов, подтверждающих наличие оснований для государственной регистрации прав;

г. Моск.

- подачи заявлений для приостановления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на срок до трех месяцев;
- получения свидетельств о государственной регистрации права и (или) документов, выражающих содержание сделки со специальными регистрационными пометами;
- исправления допущенных ошибок, внесения изменений в ЕГРН и Государственный кадастр недвижимости, с правом получения Выписок из Единого государственного реестра недвижимости;
- получение справок о содержании правоустанавливающих документов;
- получение подлинников документов в связи с завершением государственной регистрации права или отказом в государственной регистрации прав
- подавать и получать справки, дубликаты, копии документов, повторные документы, подавать заявления, ходатайства, запросы, получать и предъявлять справки, ответы на запросы и другие документы, вести переговоры.

Для выполнения вышеуказанных полномочий гр. Обухову Евгению Евгеньевичу предоставляется право подавать от имени Общества заявления, с правом внесения изменений в ЕГРН и Государственный кадастр недвижимости, получать акты и схемы отвода границ земельных участков, подавать и получать необходимые справки и документы, постановления, технические условия, с правом подачи заявления о приостановлении государственной регистрации, на возврат документов, получения уведомления о приостановлении государственной регистрации, сообщения об отказе в государственной регистрации, доносить документы, производить оплату тарифов, сборов и пошлин, выполнять все действия и формальности, связанные с данным поручением.


Доверенность выдана сроком на один год, с запретом на передоверие полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Смысл и значение доверенности, ее юридические последствия, а также содержание статей 185-189 Гражданского кодекса Российской Федерации мне разъяснены и соответствуют моим намерениям.

Содержание настоящей доверенности прочитано мной лично и зачитано мне вслух.

Я, как участник сделки, понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст сделки верно.

Максимова Юлия Геннадьевна 

Российская Федерация
Город Москва

Третьего апреля две тысячи восемнадцатого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Горбатенко Николаем Владимировичем, нотариусом города Москвы.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению лица, выдавшего доверенность.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность подписавшего доверенность установлена, его дееспособность проверена.

Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Зарегистрировано в реестре: № 77/136-н/77-2018-5-574.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 200 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 2000 руб. 00 коп.



Н.В. Горбатенко
Н.В. Горбатенко

Кадастровый
инженер

Сабанцева И.Н.



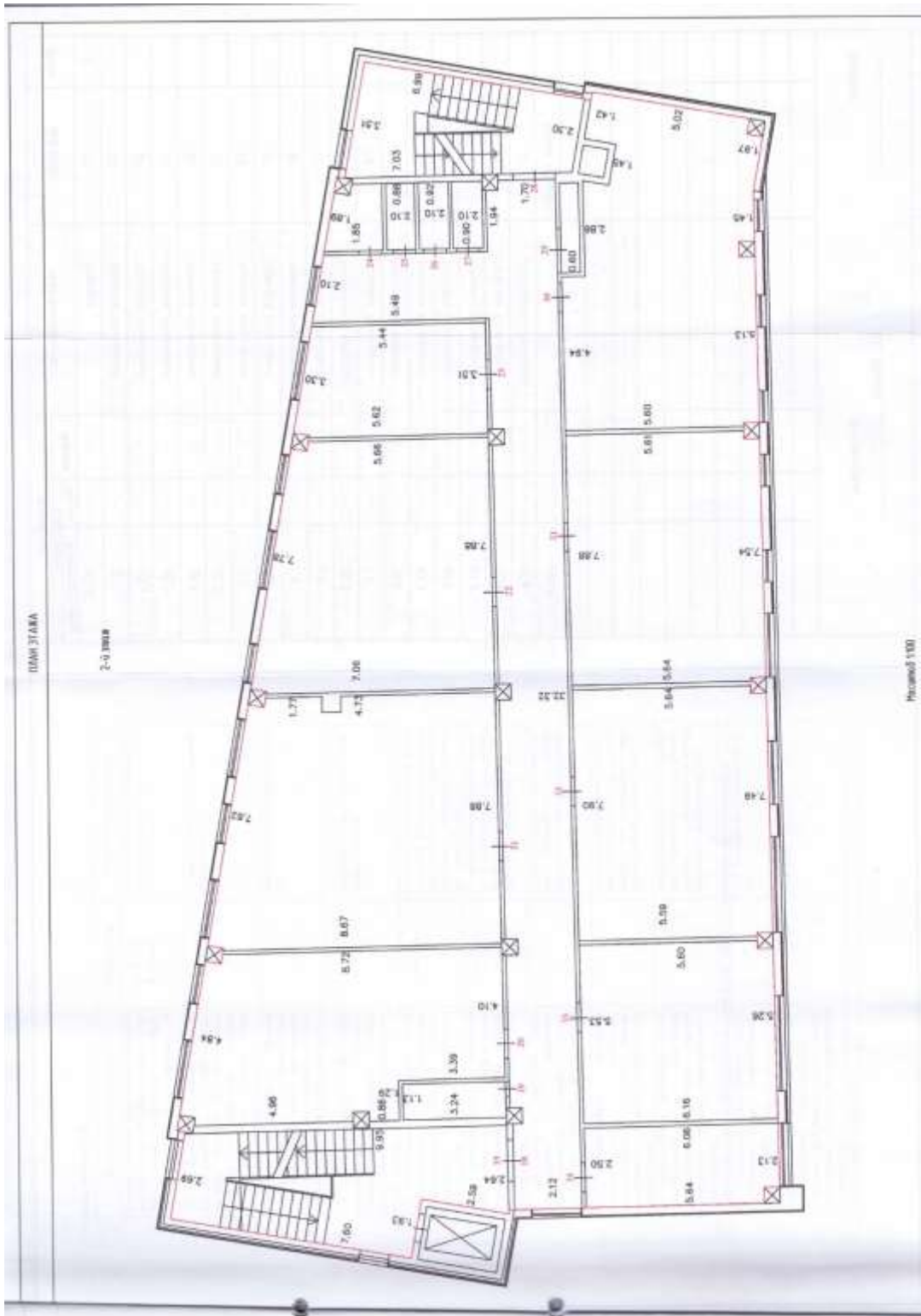
Этаж	Инв. № пом.	Назначение помещения	Площадь, кв.м		
			квартиры	в том числе	
				Жилая	Вспомогательная
2	18	Коридор	-	-	80.00
	19	Нежилое помещение	-	-	3.7
	20	Нежилое помещение	-	-	47.4
	21	Нежилое помещение	-	-	65.7
	22	Нежилое помещение	-	-	54.1
	23	Нежилое помещение	-	-	20.2
	24	Нежилое помещение	-	-	3.4
	25	Нежилое помещение	-	-	1.8
	26	Нежилое помещение	-	-	1.9
	27	Нежилое помещение	-	-	1.9
	28	Лестничная площадка	-	-	20.2
	29	Нежилое помещение	-	-	1.7
	30	Нежилое помещение	-	-	56.0
	31	Нежилое помещение	-	-	47.7
	32	Нежилое помещение	-	-	48.0
	33	Нежилое помещение	-	-	33.8
	34	Нежилое помещение	-	-	15.4
	35	Лестничная площадка	-	-	31.9
	Общая площадь				534.8

Заказчик

Исполнитель

Д.Е. Иванов





Копии документов и данные, представленные в Приложении 2, мною проверены и соответствуют действительности

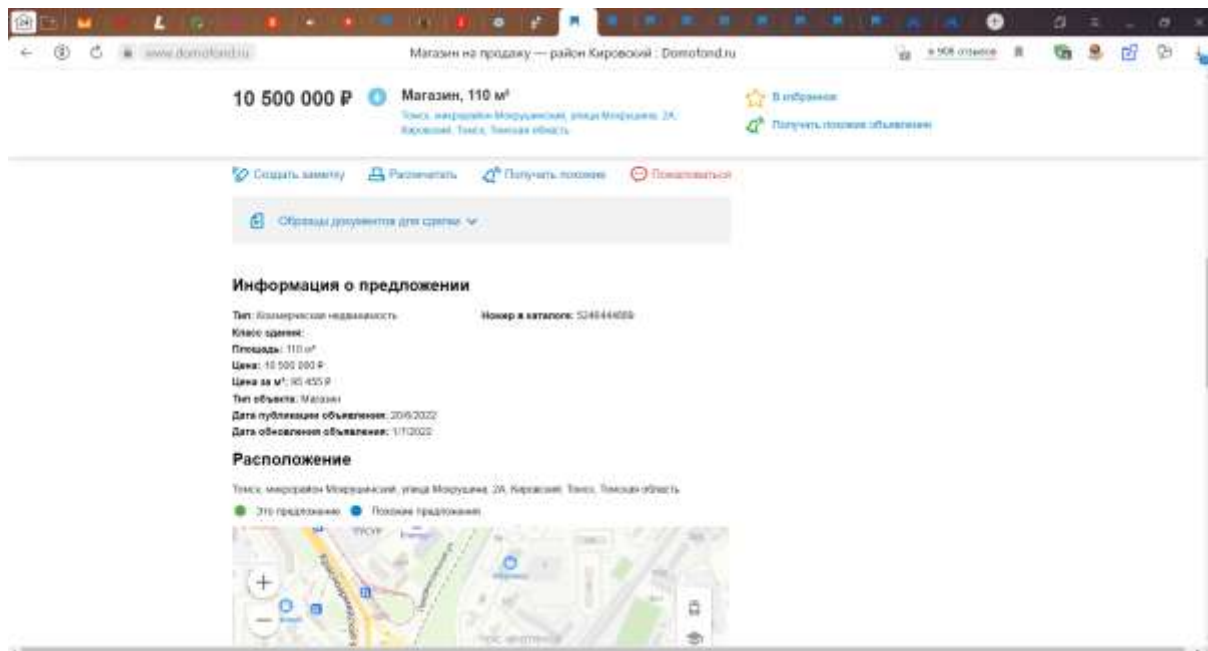
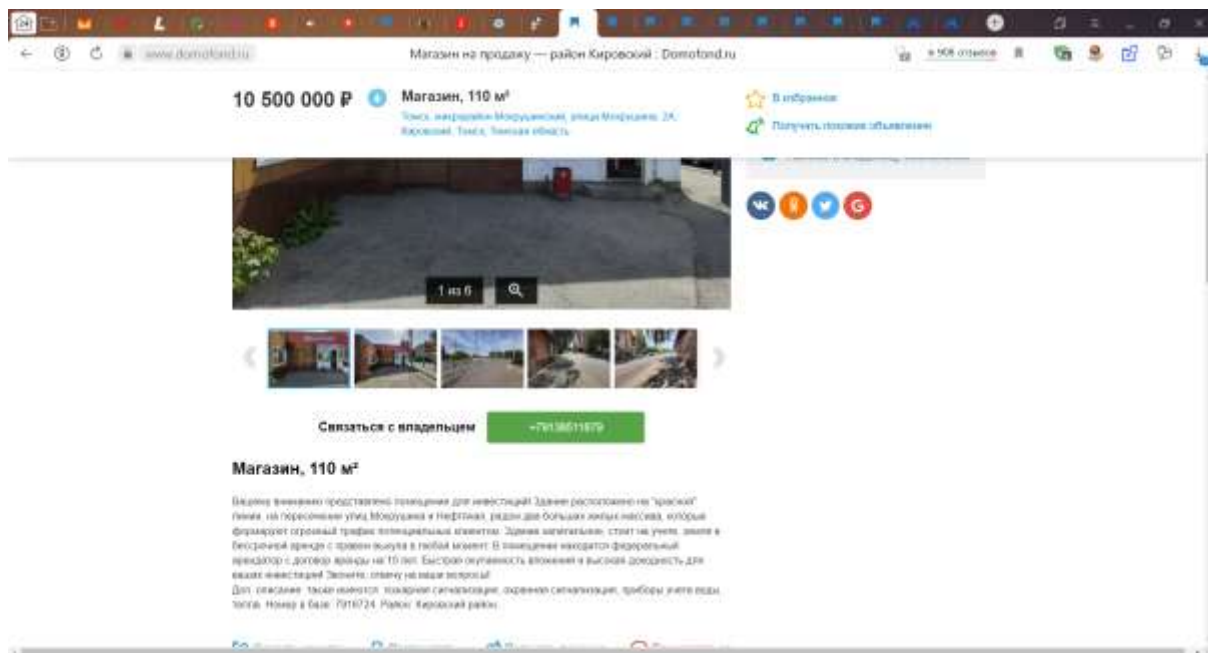
Заказчик _____

М.П.

Приложение 2. Объекты-аналоги по продажам и аренде нежилых зданий и участков

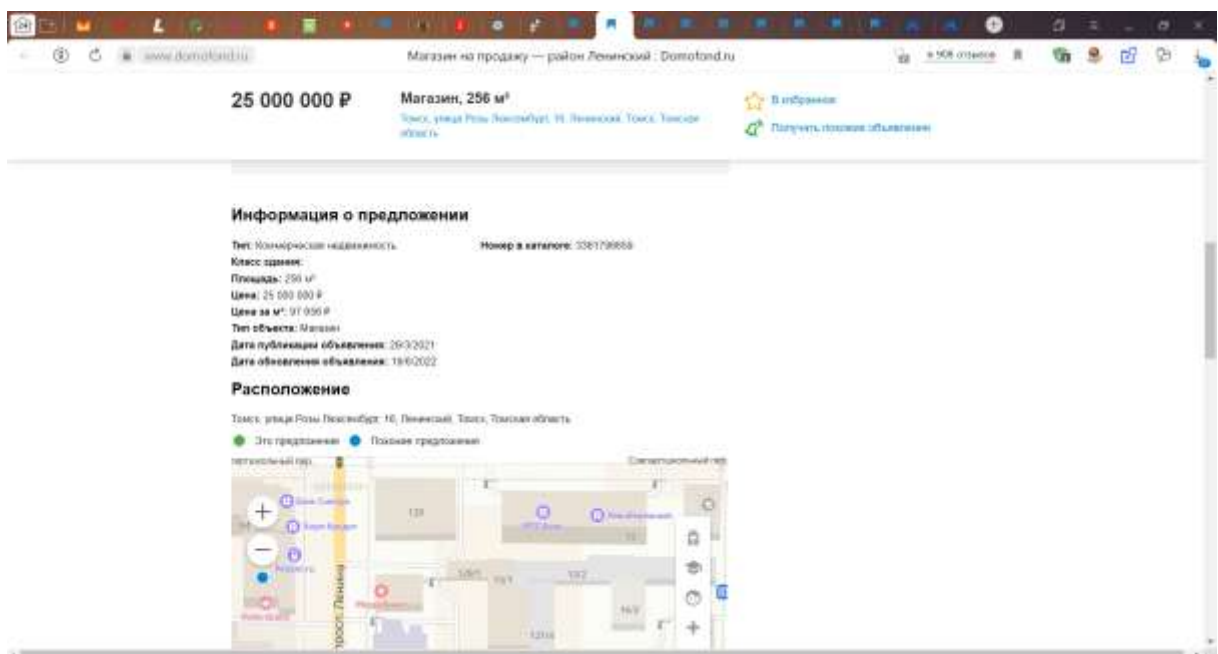
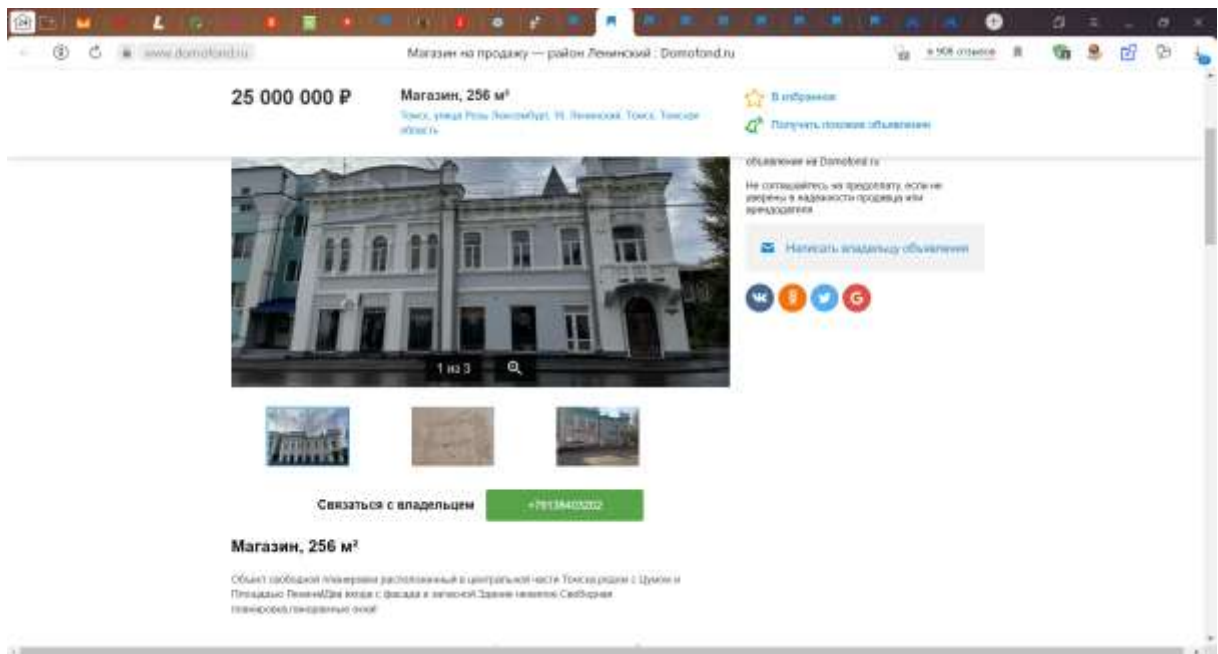
Аналоги для сравнительного подхода

Аналог №1



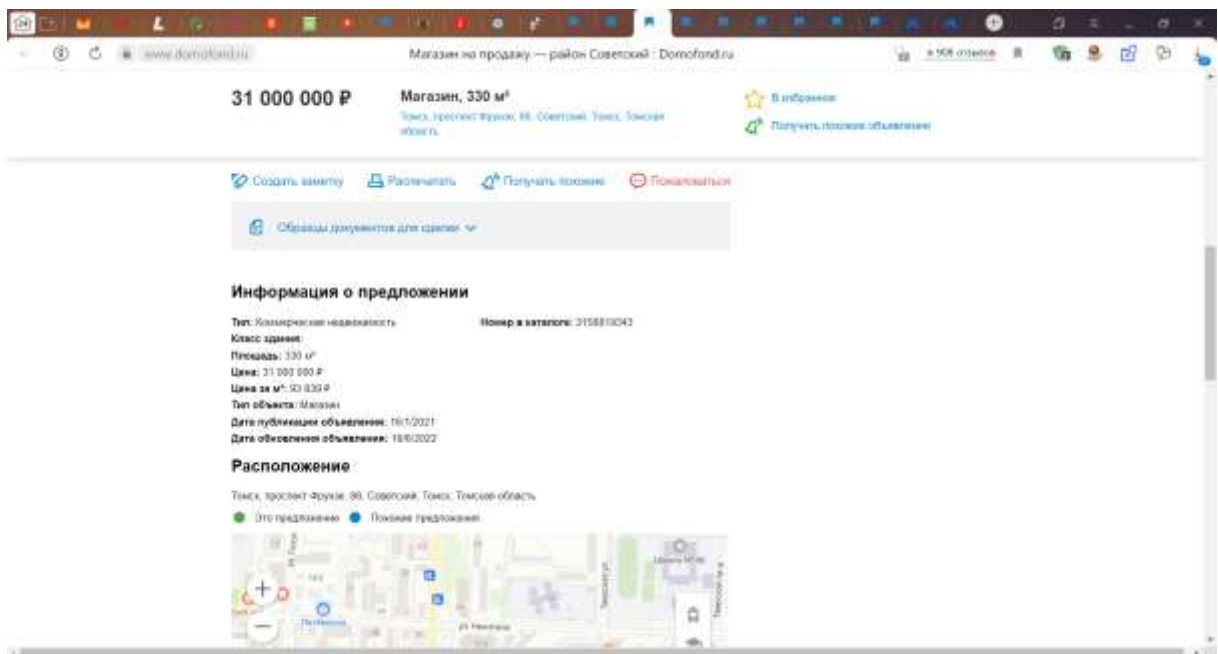
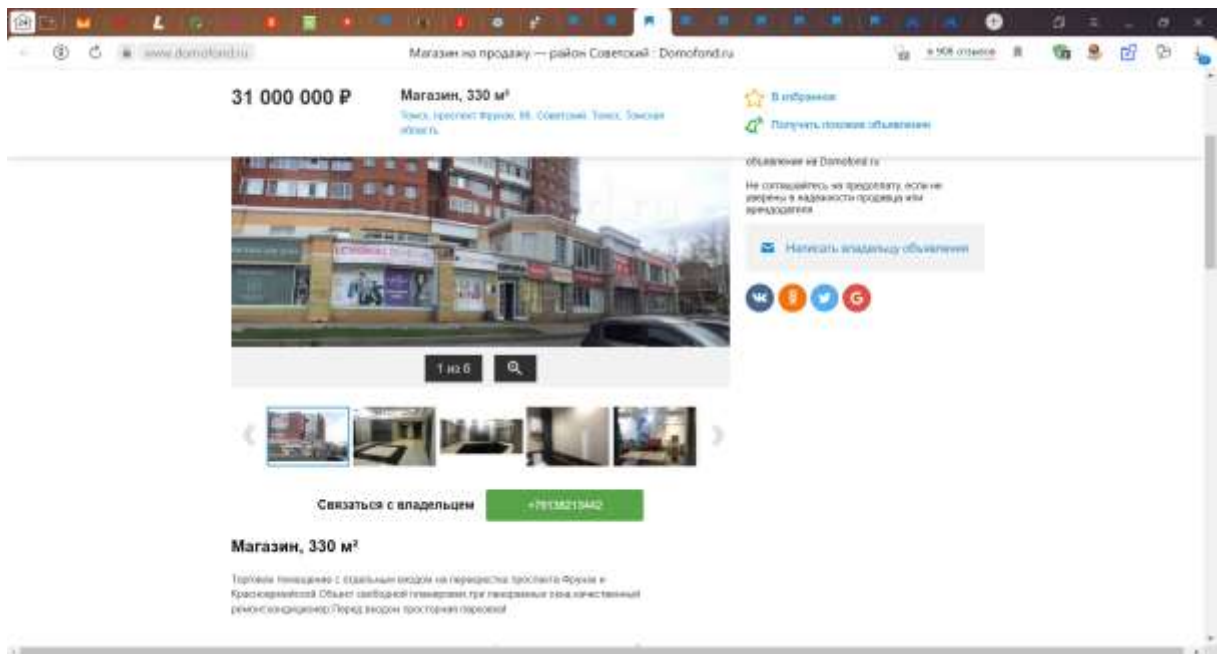
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tomsk-5246444889>

Аналог №2



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tomsk-3361796659>

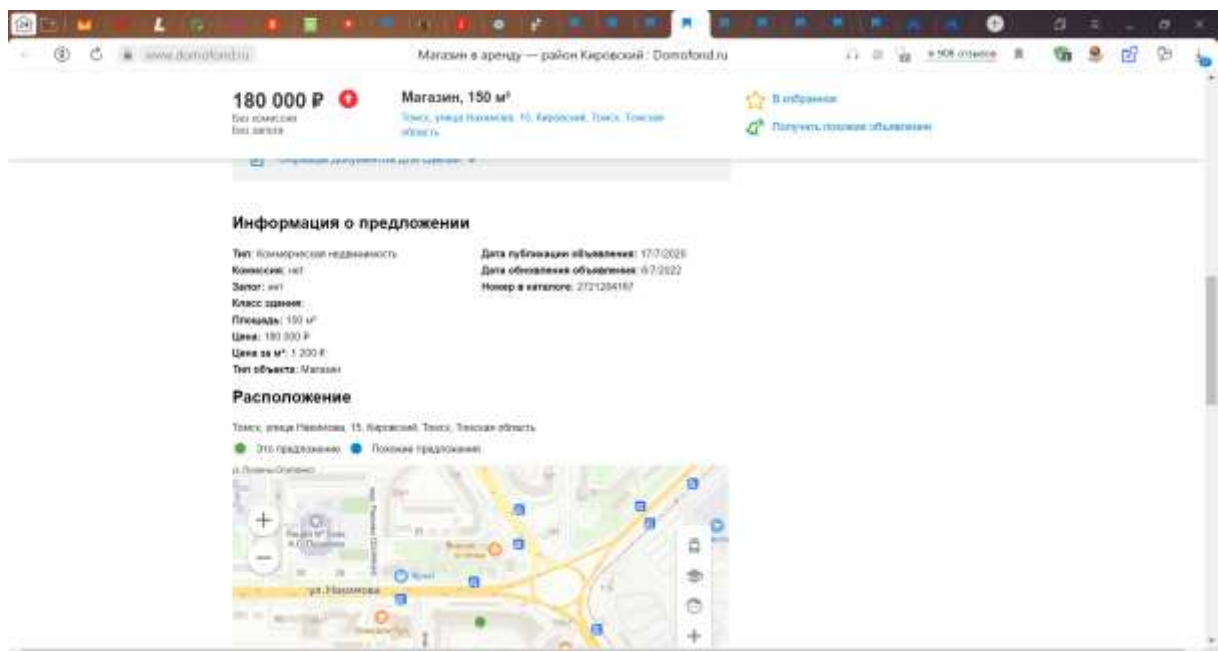
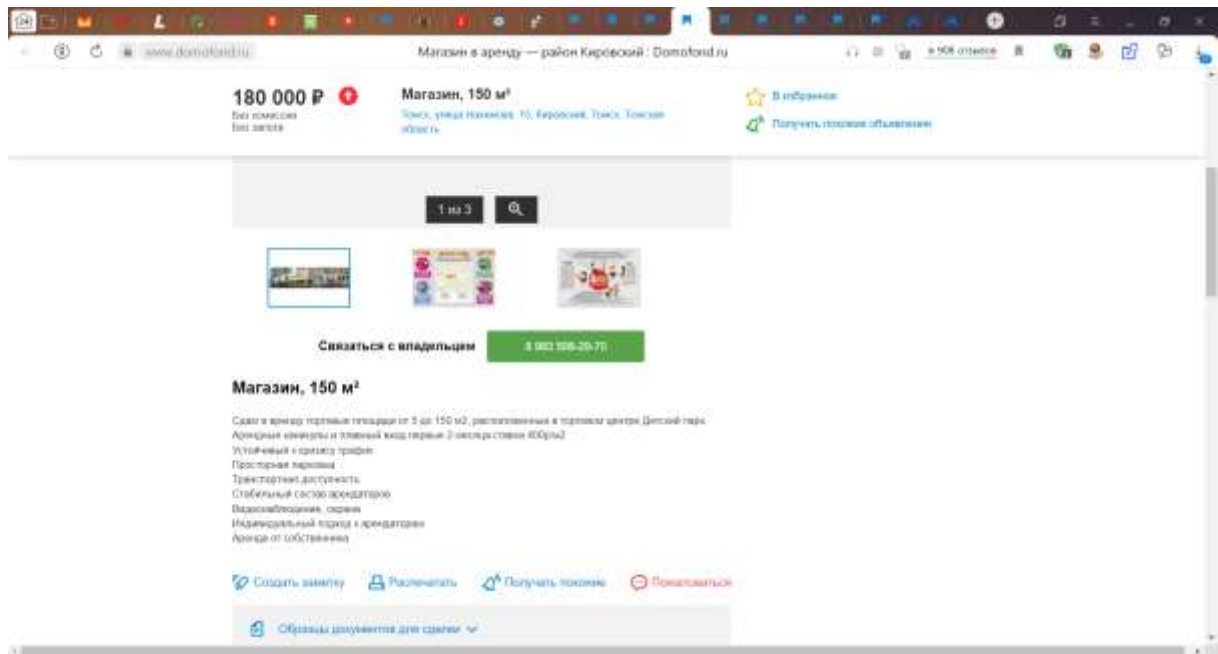
Аналог №3



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tomsk-3158819343>

Аналоги для доходного подхода.

Аналог №1



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tomsk-2721284167>

Аналог №2

www.domofond.ru Магазин в аренду — район Советский, Томск | Domofond.ru

320 000 Р
Без комиссии
Залог 320 000 Р

Магазин, 195 м²
Томск, проспект Ленина, 99, Советский, Томск, Томская область

В избранное
Получить похожие объявления
Написать владельцу объявления

1 из 3

Связаться с владельцем +7(311)53579

Магазин, 195 м²
Торговая позиция с отдельным входом на проспекте Ленинском расположена в центре общественного транспорта в два пешеходных перехода. Обустроен свободной планировкой с газированным полом.

Создать заявку Распечатать Получить похожие Показать фото

Образцы документов для сделки

www.domofond.ru Магазин в аренду — район Советский, Томск | Domofond.ru

320 000 Р
Без комиссии
Залог 320 000 Р

Магазин, 195 м²
Томск, проспект Ленина, 99, Советский, Томск, Томская область

В избранное
Получить похожие объявления

Создать заявку Распечатать Получить похожие Показать фото

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

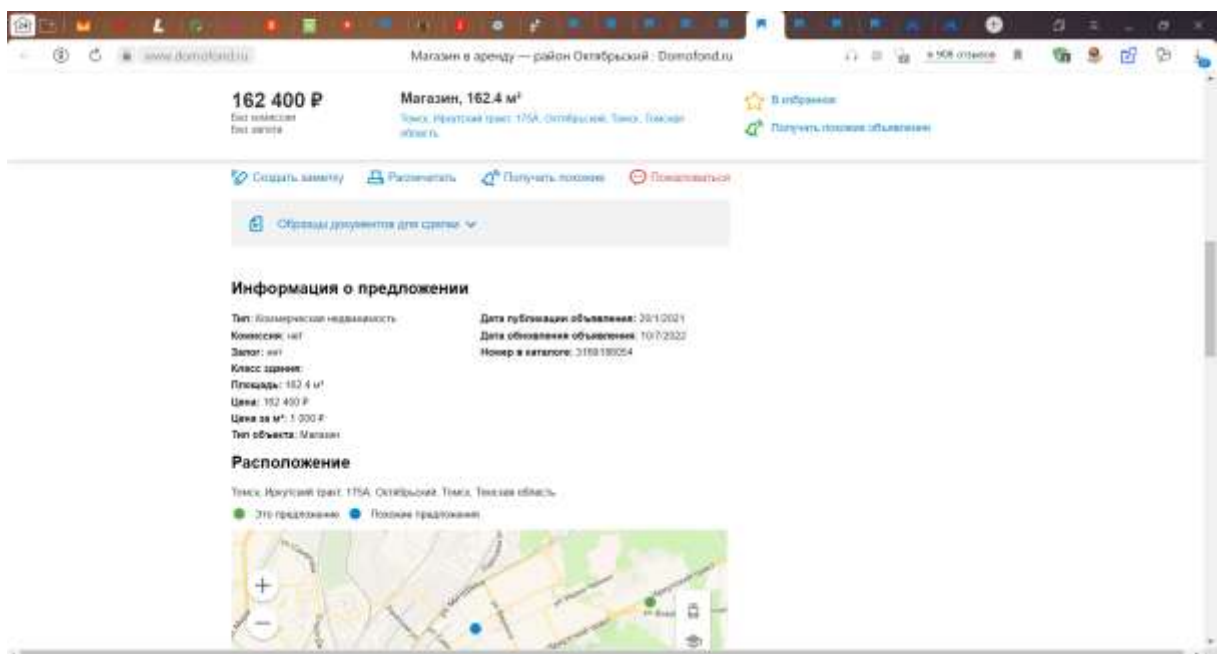
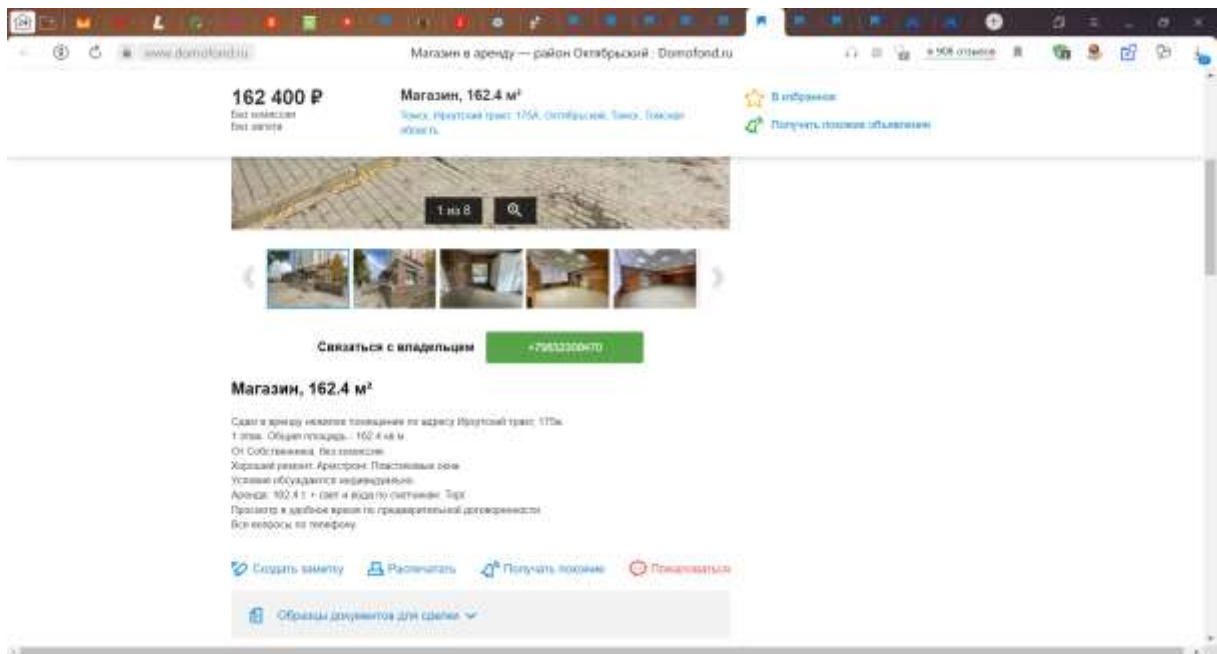
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 19/3/2022
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 19/3/2022
Залог: 320 000 Р	Номер в каталоге: 4812820437
Класс сделки:	
Площадь: 195 м²	
Цена: 320 000 Р	
Цена за м²: 1 641 Р	
Тип объекта: Магазины	

Расположение:
Томск, проспект Ленина, 99, Советский, Томск, Томская область

Это предложение Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tomsk-4812820437>

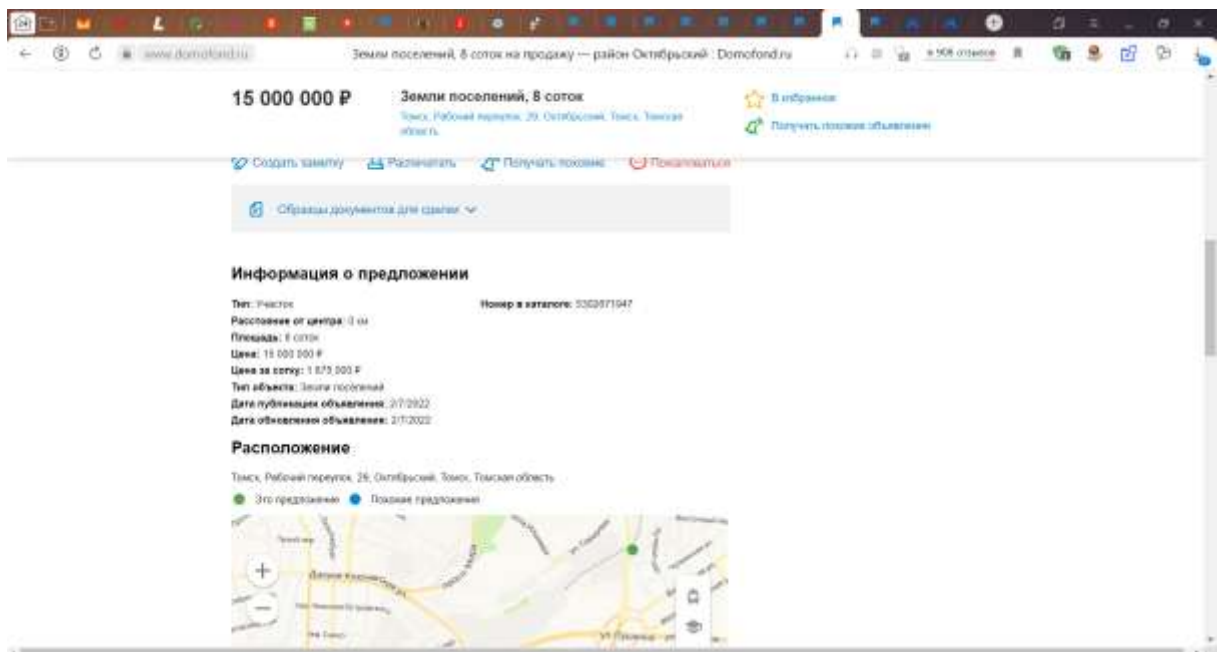
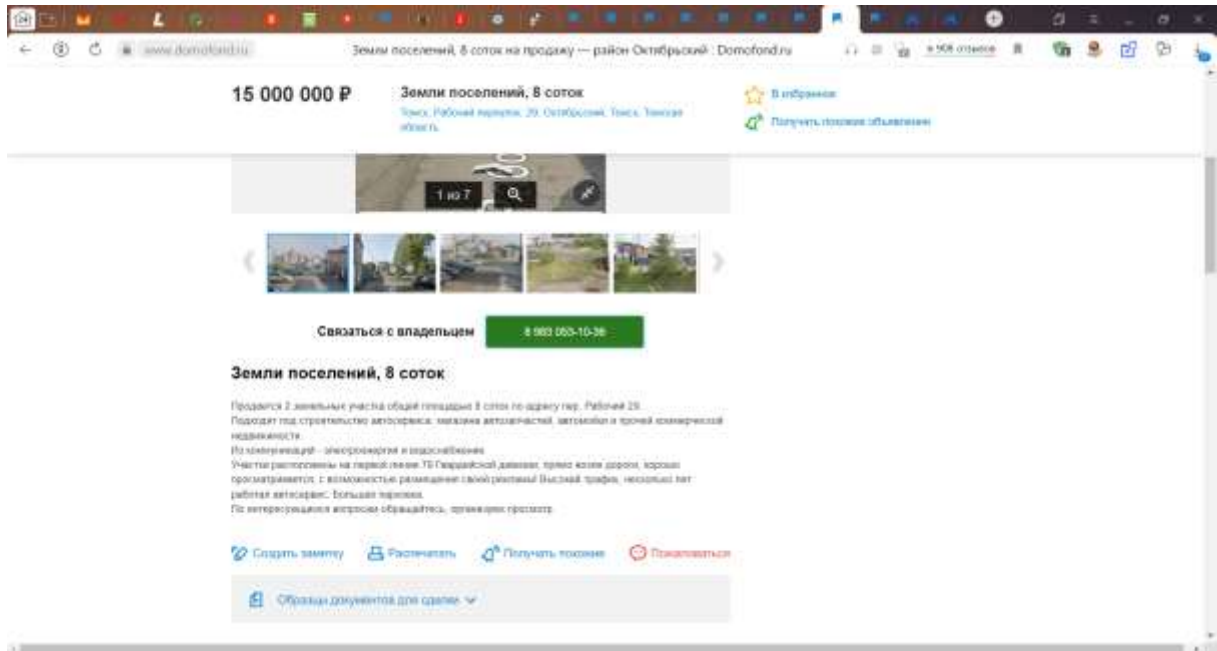
Аналог №3



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tomsk-3169186054>

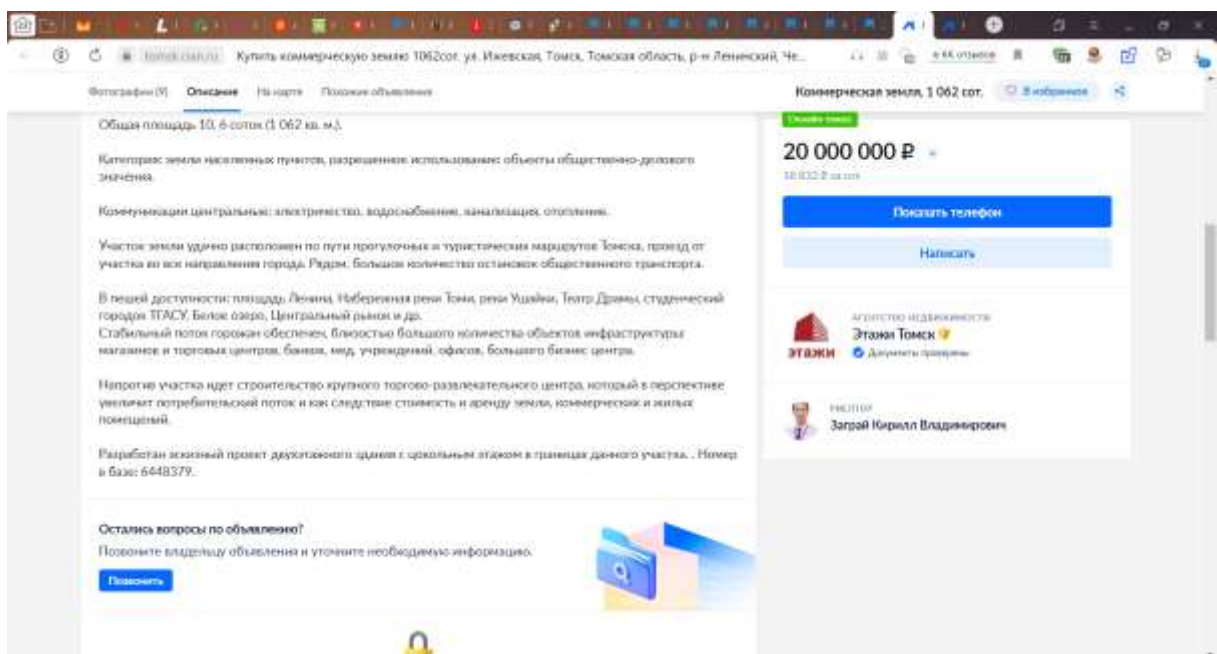
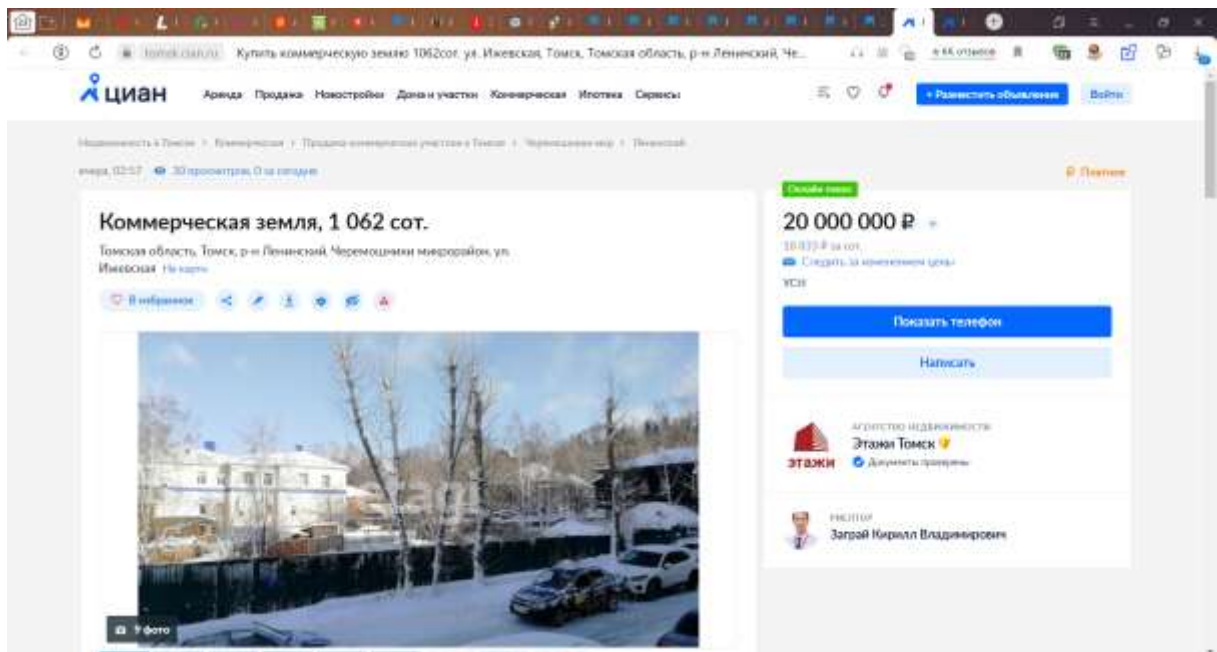
Аналоги ЗУ

Аналог №1



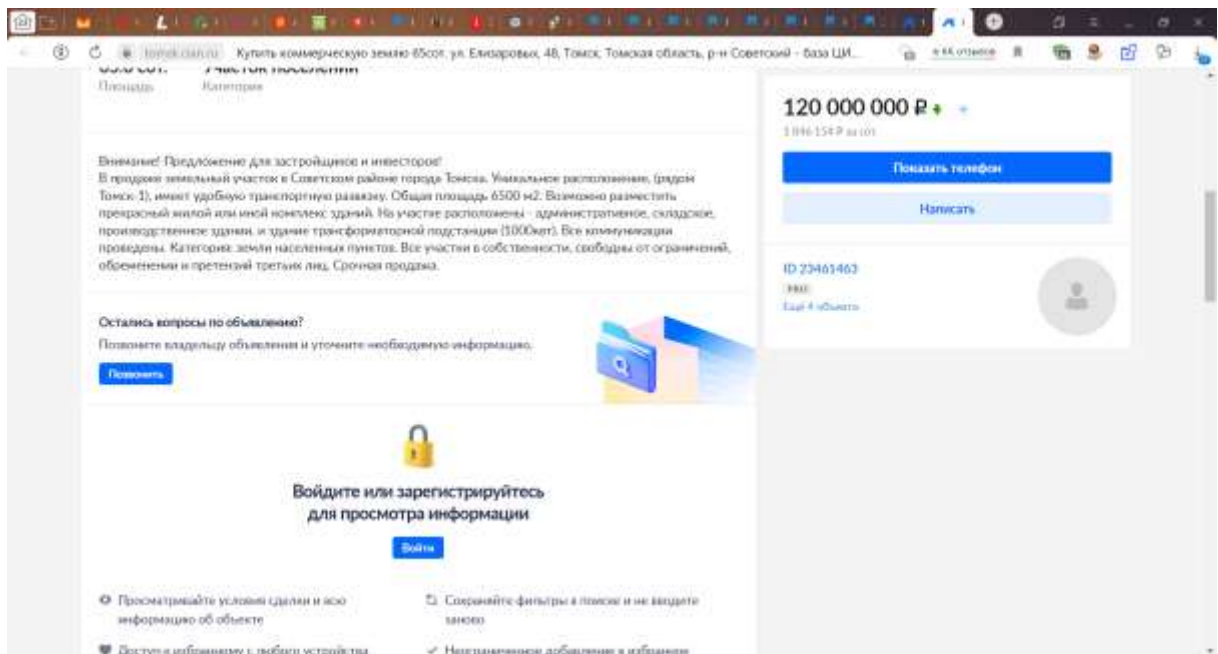
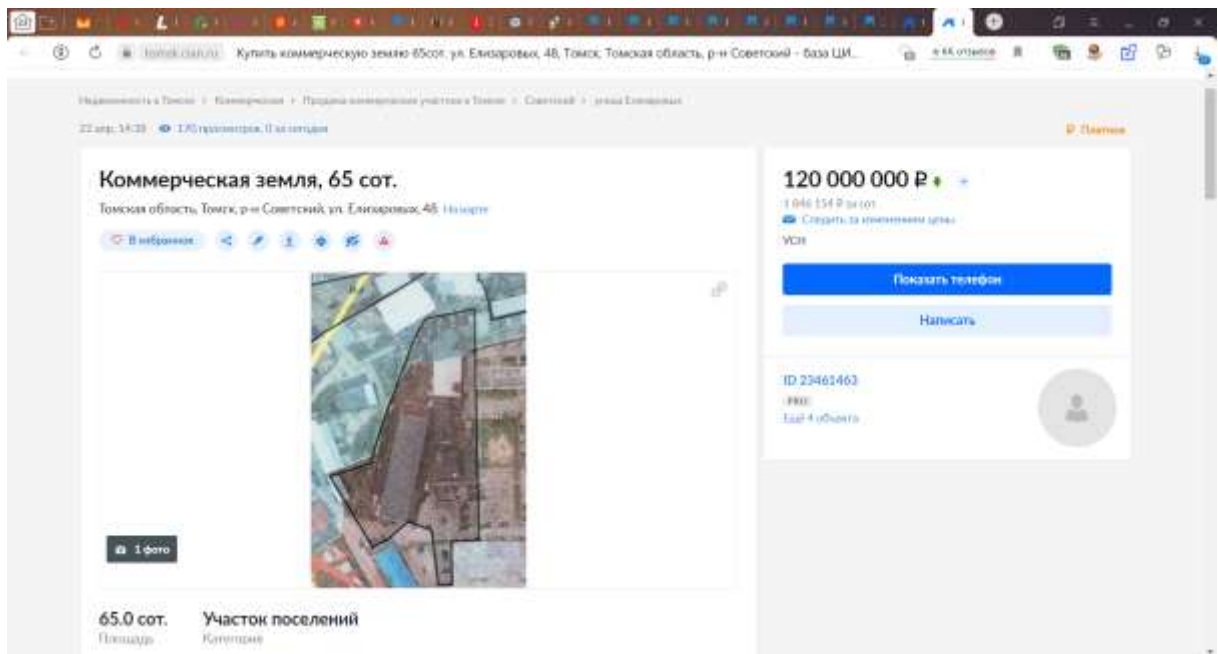
<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tomsk-5302671947>

Аналог №2



<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/274197177/>

Аналог №3



<https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256045257/>

Приложение 3. Документы по оценочной деятельности



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024929-2

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Гаджимурадовой Зумурт Мугажировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

40-000000- Москва 2021 г. - бл. ТЗ № 404



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 сентября 2007 года
дата включения в реестр

743
№ согласно реестра

**Гаджимурадова
Зумурт Мугажировна**

паспорт 8203 734979, выдан ОВД Бабаюртовского района
Республики Дагестан 02.03.2004 г., код подразделения 052-016,
зарегистрирована: Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Люксембург

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОс»**



Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 415335

Настоящий диплом выдан

Таджимуратовой

Зумруят Мубаширловне

в том, что он(а) с *13-сентября 2017* по *6 апреля 2017*

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) *Магистрантском государственном аграрном университете*

по *программе «Специальности»*

специальности «Специальности»

предприятия (бизнеса) «

предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *6 апреля 2017*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Таджимуратовой*

Зумруят Мубаширловна

на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Специальности»*

специальности «Специальности»

специальности (бизнеса)»

специальности (бизнеса)»

специальности (бизнеса)»

специальности (бизнеса)»

специальности (бизнеса)»

специальности (бизнеса)»

специальности (бизнеса)»

специальности (бизнеса)»

специальности (бизнеса)»

специальности (бизнеса)»

специальности (бизнеса)»

Город *Ставрополь*



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1609

РОСГОССТРАХ



0530 ВАРИАНТ ИСПОЛНЕНИЯ ПОЛИСА
ЗДОНОВ БЕСПЛАТНЫЙ
www.RGS.ru

Серия 7100

№ 3711345

Форма 100Л

**ДОГОВОР (ПОЛИС) №7100 3711345
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. МОСКВА,

09.07.2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице ведущего менеджера офисных продаж ЖИЛЬЦОВУ СВЕТЛАНУ ВАЛЕРЬЕВНУ, действующего на основании Доверенности № 5211 от 17.08.2008, с одной стороны, и ГАДЖИМУРАДОВА ЗУМУРУТ МУТАЖИРОВНА, именуемая/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования» на основании Заявления Страхователя от 09.07.2021 (далее по тексту – Заявление) и Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правила, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.3. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 300 000 (Тридцать миллионов триста тысяч рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая премия по Договору страхования составляет: 10 944 (Десять тысяч девятьсот сорок четыре рубля) 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 20.07.2021 г. по 24.00 часа 19.07.2022 г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нём Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее «10» июля 2021г.



9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «09» июля 2021 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.


Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгострах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение:
ОП ЯСЕНЕВО

Банковские реквизиты:
р/с № 40701810900000000187 в "ПАО «РГС БАНК» г.
Москва",
к/с 30101810945250000174 в Банк России,
ИНН 7707067683,
БИК 044525174

ведущий менеджер офисных продаж


(Жильцова С. В.)
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Г А Д Ж И М У Р А Д О В А З У М У Р У Т
МУГАЖИРОВНА
Адрес регистрации по месту жительства:
368066, Российская Федерация, Респ. Дагестан,
Бабаюртовский р-н, с. Люксембург.

Паспортные данные
серия 8203 № 734979 выдан ОТДЕЛОМ
ВНУТРЕННИХ ДЕЛ БАБАЮРТОВСКОГО
РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН дата
02.03.2004


(М.) Г А Д Ж И М У Р А Д О В А З.
М.П.

На основании Доверенности № 5211 от 17.08.2008

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгострах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)

Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.