

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ



Объективный взгляд на вещи

Утверждаю Генеральный директор
ООО «Артикул»

В. В. Стрельников



Отчет об оценке объекта оценки № 23/011 «Об определении рыночной стоимости имущества»

Дата определения стоимости объекта оценки: 12.06.2023 г.

Дата составления отчёта: 12.06.2023 г.

Заказчик: Финансовый управляющий индивидуального предпринимателя
Рихтера Андрея Яковлевича Комарских Александр Николаевич

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Артикул»

Новосибирск, 2023

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике	7
1.3.1. Сведения о заказчике оценки.....	7
1.3.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор .	7
1.3.3. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке	7
1.4. Заявление о соответствии.....	9
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки	10
1.6. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки	10
1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	11
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	12
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	12
2.1. Основные понятия и термины	12
2.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	15
2.3. Обзор общепринятых подходов к оценке.....	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
3.1. 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, предшествующей дате оценки ...	16
3.2. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации.....	17
3.3. Сведения о регионе объекта оценки	18
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	22
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	25
3.6. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	34
3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки	35
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
6.1. Выбор подходов и методов оценки	38
6.2. Сравнительный подход	41
6.3. Доходный подход.....	62
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	83
7.1 Описание процедуры согласования	83
7.2 Обоснование выбора использованных весов	83
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ.....	88
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	88
10. ПРИЛОЖЕНИЕ	89

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1. Идентификация объекта оценки

Положение	Значение	
	№ п/п	Наименование
Объект оценки:	1	Земельный участок площадью 419 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2504. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса. Адрес: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	2	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже, общей площадью 269,9 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2913. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г
	3	Нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 273,7 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2912. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г
Кадастровая стоимость, руб.:	Смотреть главу 4.	
Описание объекта оценки:	Смотреть главу 4.	
Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое	
Документы на объект оценки:	Смотреть главу 10.	
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	н/д	
Текущее использование объекта оценки:	В соответствии с разрешенным использованием	
Наиболее эффективное использование	В соответствии с разрешенным использованием	
Вид права:	Право собственности	
Субъект права:	Рихтер Андрей Яковлевич	
Оцениваемое право на объект оценки:	1. Доля в праве собственности в размере 27/40; доля в праве собственности в размере 27/80 2. Право собственности; доля в праве собственности в размере 1/2 3. Право собственности; доля в праве собственности в размере 1/2	
Ограничения и обременения, связанные с объектом оценки, и учитываемые при проведении оценки:	Отсутствуют	
Основание для проведения оценки:	Договор № 23/011 от 16.05.2023 г. на оказание информационно-консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, заключенный между Финансовым управляющим индивидуального предпринимателя Рихтера Андрея Яковлевича Комарских Александром Николаевичем и Обществом с ограниченной ответственностью «Артикул».	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результаты данной оценки могут быть использованы только для целей процедуры банкротства	

Таблица 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 419 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2504. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса. Адрес: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала Доля в праве собственности в размере 27/40	Не применялся	Не применялся	2 401 000	2 401 000
2	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже, общей площадью 269,9 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2913. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Право собственности	Не применялся	16 880 000	15 298 000	16 089 000
3	Нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 273,7 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2912. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Право собственности	Не применялся	13 312 000	12 366 000	12 839 000
Итого:					31 329 000

Таблица 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 419 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2504. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса. Адрес: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала Доля в праве собственности в размере 27/80	Не применялся	Не применялся	1 200 500	1 200 500
2	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже, общей площадью 269,9 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2913. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Доля в праве собственности в размере 1/2	Не применялся	8 440 000	7 649 000	8 044 500
3	Нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 273,7 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2912. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Доля в праве собственности в размере 1/2	Не применялся	6 656 000	6 183 000	6 419 500
Итого:					15 664 500

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, по мнению Оценщика, без учета НДС, составляет:
31 329 000 (Тридцать один миллион триста двадцать девять тысяч) рублей,
в том числе:**

Таблица 1.4. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 419 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2504. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса. Адрес: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала Доля в праве собственности в размере 27/40	2 401 000
2	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже, общей площадью 269,9 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2913. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Право собственности	16 089 000
3	Нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 273,7 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2912. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Право собственности	12 839 000
Итого:		31 329 000

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, по мнению Оценщика, без учета НДС, составляет:
15 664 500 (Пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей, в том числе:**

Таблица 1.5. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 419 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2504. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса. Адрес: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала Доля в праве собственности в размере 27/80	1 200 500
2	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже, общей площадью 269,9 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2913. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Доля в праве собственности в размере 1/2	8 044 500
3	Нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 273,7 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2912. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Доля в праве собственности в размере 1/2	6 419 500
Итого:		15 664 500

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.6. Задание на оценку

Положение	Значение	
Объект оценки:	№ п/п	Наименование
	1	Земельный участок площадью 419 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2504. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса. Адрес: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	2	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже, общей площадью 269,9 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2913. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г

Положение	Значение
	3 Нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 273,7 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2912. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г
Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристика объекта содержится в следующих документах: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-151685382 от 02.09.2022г. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-43119776 от 26.11.2020 г.
Вид права:	Право собственности
Субъект права:	Рихтер Андрей Яковлевич
Оцениваемое право на объект оценки:	1. Доля в праве собственности в размере 27/40; доля в праве собственности в размере 27/80 2. Право собственности; доля в праве собственности в размере 1/2 3. Право собственности; доля в праве собственности в размере 1/2
Ограничения и обременения, связанные с объектом оценки, и учитываемые при проведении оценки:	Отсутствуют
Цели и задачи оценки:	Определения рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки будут использоваться для целей процедуры банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Заказчик не может использовать отчет (или любую его часть), составленный в соответствии с Договором для целей, отличных от указанных в Договоре и отчете об оценке.
Границы интервала результата оценки стоимости	Не определяются и не указываются, в рамках данного отчета
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- выводы о правах на оцениваемое имущество должны делаться на основании предоставленных документов на объект оценки в предположении их достоверности или с допущением существования прав на объект оценки (при отсутствии документов по объективным причинам); - при отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений) оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку). - в отчете должны быть использованы достоверные

Положение	Значение
	источники информации.
Дата проведения осмотра объекта оценки	26.05.2023 г.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):	12.06.2023 г.
Срок проведения оценки:	Срок проведения оценки до 12.06.2023 г.
Дата составления отчета:	12.06.2023 г.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

1.3.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица 1.7. Сведения о Заказчике

Положение	Значение
ФИО финансового управляющего, Должника:	Финансовый управляющий индивидуального предпринимателя Рихтера Андрея Яковлевича Комарских Александр Николаевич
Номер дела:	A67-10692/2018
Год рождения Должника:	08.11.1968
ИНН Должника:	701900087083
СНИЛС Должника:	115-448-450 49
Место рождения Должника:	гор. Томск
Адрес Должника:	г. Томск, ул. Герцена, 35, 5-6

1.3.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Таблица 1.8. Сведения о юридическом лице

Положение	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Артикул»
Юридический адрес:	630126, г. Новосибирск, ул. Выборная, д. 89/4, кв. 38
Фактический (почтовый) адрес:	630126, г. Новосибирск, ул. Выборная, д. 89/4, кв. 38
Телефон:	+7 951 387 04 44
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1115476047213 от 15.04.2011 г.
ИНН / КПП	5403328308 / 540501001
Сведения о страховании:	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Артикул», СПАО «Ингосстрах» №433-722-049588/22 от 17.05.2022 г. на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей сроком до 13.06.2023 г.

1.3.3. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке

Таблица 1.9. Сведения об оценщике

Реквизит	Значение
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Агеева Елена Владимировна
Место нахождения оценщика	630009, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Никитина, дом 20, офис 407-2
Номер контактного	8-951-387-04-44

Реквизит	Значение
телефона	
Адрес электронной почты	ozenka13@gmail.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»
Образование оценщика. Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности серия 016860-КА1 №025998-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 22.07.2021 г. №209. Действует до 22.07.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Общество с ограниченной ответственностью «Совкомбанк Страхование», договор (полис) № 642-54-000439-23 от 06.04.2023 г. на срок с 21.04.2023 г. по 20.04.2024 г. Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 (Двенадцать) лет.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.3.4. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах

Таблица 1.10. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах:

Реквизит	Значение
Привлекаемые организации и специалисты:	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты не привлекались.
Заключение специальных экспертов:	Не выдавались и экспертизы не производились

1.4. Заявление о соответствии

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
3. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями, выводами;
4. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса об объекте собственности, являющемся предметом данного отчета, он также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
5. Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата, или с последующими событиями;
6. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
7. Ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
10. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки, Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 года N 708.
11. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
12. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программы профессиональной переподготовки работников.

Оценщик



/ Е.В. Агеева /

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работ по оценке были использованы:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200
7. Федеральный стандарт оценки. «Оценка недвижимости (ФСО VII)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611

Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», в части, не противоречащей федеральному законодательству.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

Применение стандартов обусловлено тем, что Оценщик является действительным членом СРО и осуществляет свою деятельность на территории РФ, а также с тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации.

Указанные стандарты использовались при выборе подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.6. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет подлинность фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несет владелец источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Оценщик не несет ответственности за оценку состояния Объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые возможно обнаружить только каким-либо путем, кроме обычного визуального осмотра или путем получения технической документации и спецификаций.

7. Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

8. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

9. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки).

10. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

11. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

12. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки, не проводилась. В оценке Оценщик исходил из достоверности документов, подтверждающих право собственности на Объект оценки. При определении стоимости Объекта оценки Оценщик исходил из следующего:

- документы, представленные Заказчиком, являются подлинными;
- право собственности или иные права на Объект оценки оформлены и отражены в соответствующих документах;
- у сторон предшествующих сделок с Объектом оценки (участников цепочки по отчуждению Объекта) нет оснований для признания сделок не действительными.

13. У Объекта оценки не выявлено и не зарегистрировано ограничение (обременение) прав. В данном отчете объект оценивался как свободный от каких – либо ограничений (обременений).

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

Данные, использованные при проведении оценки получены из следующих источников:

1) Данные по объекту оценки, предоставленные Заказчиком приведены в приложениях к отчету;

2) Использованы информационные материалы ресурсы INTERNET: аналитика сайта «PROOcenka.ru»; Аналитические материалы и методики, представленные на сайте Оценщик.ру – Все для оценки и для оценщика (<http://www.ocenchik.ru>); Материалы Библиотека оценщика Labrate.ru;

3) Исследования рынка, проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости в регионе местонахождения объекта оценки – как прошлые, так и текущие. Использованы информационные материалы ресурсы INTERNET: Аналитические материалы Федеральной службы статистики (<http://www.gks.ru>); аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» (<http://www.irn.ru>).

4) Информация для оценки имущества:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1»
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2»
- «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход»
- «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Доходный подход»

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании предоставленных Заказчиком документов, отраженных в таблице далее.

Таблица 1.11. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Оригинал/копия
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-151685382 от 02.09.2022г.	Копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-43119776 от 26.11.2020 г.	Копия

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

2.1. Основные понятия и термины

Аналог – объект, сходный или подобный оцениваемому объекту.

Дата оценки, дата определения стоимости объекта оценки – календарная дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта оценки.

Дебиторская задолженность – это элемент оборотного капитала, т.е. сумма долгов, причитающихся организации от юридических или физических лиц.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки объекта, приносящего доход, от неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов доходов.

Денежный поток - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т. е. в сопоставимый вид на дату оценки.

Договор об оценке - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: - метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке имущества.

Затраты – выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта.

Износ – снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический,

функциональный, внешний. По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

Износ неустранимый (неисправимый) – износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Износ устранимый (исправимый) – износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Инвентарный номер объекта – номер, присеваемый объекту, прочно связанному с земельным объектом, при его регистрации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Капитализация - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Корректировки - прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

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

Метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости объекта на основе суммирования текущей стоимости будущего потока дохода от объекта в прогнозируемый период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в постпрогнозируемый период.

Метод количественного обследования (сметный метод) - способ оценки имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод кумулятивного построения – способ расчета ставки капитализации, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

Метод прямой капитализации – определение стоимости объекта путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

Метод сравнения продаж – определение рыночной стоимости объекта путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Метод сравнительной стоимости - способ оценки имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества или оборудования на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Наиболее эффективное использование – физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта, приводящее к его максимальной стоимости.

Накопленный износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения объектов в результате их физического, функционального и экономического износа.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы объектов.

Объект оценки - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные

объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Принцип вклада - для оценки стоимости объекта необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формировании полезности и стоимости объекта.

Принцип конкуренции - цены на объекты устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

Принцип замещения - при определенном количестве однородных объектов самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

Принцип ожидания - заключается в том, какой доход от использования объекта, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

Принцип полезности - чем больше объект способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

Принцип спроса и предложения - цена объекта изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения.

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Разрешенное использование - целевое назначение объекта, перечень всех его обременений и ограничений.

Риск - вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи. В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

Ставка безрисковая - минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Стоимость - денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте.

Стоимость балансовая - полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость рыночная - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Устаревание - потеря стоимости в результате уменьшения полезности объекта собственности, вызванного обветшанием, изменениями в технологии, в привычках и вкусах людей или изменениями окружающей среды.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

2.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1, утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 297 от 20 мая 2015 года, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, осуществляет анализ рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, определяющих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов оценщик определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

2.3. Обзор общепринятых подходов к оценке

В современной практике используются три основных подхода к оценке:

При проведении, в соответствии со стандартами оценки, оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Согласование (обобщение) величин стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта, полученная как итог, обоснованного оценщиком результатов оценки в рамках различных подходов и методов к оценке. При проведении согласования результатов расчетов стоимости объекта оценки, учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждений и допущений оценщика о качестве результатов, полученных в рамках применения подходов.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

3.1. 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, предшествующей дате оценки

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации представлены далее.

Таблица 3.1. Основные показатели развития экономики

Параметр	Апрель 2023 г.	В % к		Январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г.	Справочно		
		апрелю 2022 г.	марту 2023 г.		апрель 2022 г. в % к		январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.
					апрелю 2021 г.	марту 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,5	96,6	100,5	96,7	92,4	102,5
Индекс промышленного производства		105,2	95,0	100,6	97,3	91,4	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	463,8	103,2	114,1	103,0	108,9	114,2	106,6
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	7,1	85,7	82,5	95,9	138,3	92,9	158,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	455,1	97,0	94,6	97,9	98,6	94,3	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	221,8	99,5	93,7	101,8	98,8	95,0	102,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3668,5	107,4	99,9	96,4	90,4	88,2	101,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1187,3	106,0	97,6	104,8	101,0	97,1	106,6
Индекс потребительских цен		102,3	100,4	107,0	117,8	101,6	113,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		87,3	102,4	91,0	131,3	106,2	126,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,5	82,0	94,5	83,9	77,1	97,6	75,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	76,4	97,1	79,0	44,6	103,4	34,1

Источник информации: Источник информации:
https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_04-2023.htm

3.2. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации

Несмотря на то, что условия реализации денежно-кредитной политики существенно изменились, ценовая стабильность остается безусловным приоритетом денежно-кредитной политики Банка России. При этом гибкость режима таргетирования инфляции позволит поддерживать адаптацию российской экономики к новым условиям и обеспечить возвращение инфляции к цели.

Неопределенность дальнейших перспектив развития экономической ситуации остается повышенной. Ограничения во внешней торговле и в международной кооперации сформировали совокупность шоков, которые приведут к значимым структурным изменениям в российской экономике. Процесс подстройки экономики к новым условиям будет включать в себя две основные фазы. При этом переход из одной фазы в другую может произойти раньше или позже, чем в настоящий момент оценивается Банком России. Реализация дополнительных геополитических рисков может значимо ухудшить экономическую динамику.

Первая фаза уже началась и может занять большую часть прогнозного горизонта (около полутора-двух лет). Эта фаза первое время будет сопровождаться сокращением совокупного выпуска, связанного с трансформацией экономики. Переход к новому равновесию предполагает реконфигурацию логистических маршрутов, поиск заменителей товаров промежуточной продукции в производственных цепочках, развитие компенсирующих и новых технологий, изменение ассортимента доступных товаров и потребительских привычек и предпочтений, ребалансировку значимости и размеров отраслей, подстройку рынка труда. В этот период Банк России будет реализовывать политику поддержания ценовой стабильности, учитывая необходимость адаптации экономики к новой структуре. Набор мер и принимаемых решений будет корректироваться исходя из состояния российской экономики, динамики инфляции и основных показателей на финансовых рынках.

Вторая фаза начнется ближе к концу прогнозного горизонта и будет характеризоваться стабилизацией экономики в новом равновесии. Новый равновесный рост сначала будет небольшим, но за пределами прогнозного горизонта может ускориться, если новое равновесие сформируется на основе устойчивых фундаментальных факторов, а не на искусственном стимулировании неэффективных производств и бизнес-моделей. Доверительные интервалы конкретных прогнозных значений макроэкономических показателей на текущий момент остаются заметно шире обычных. Основные предпосылки базового прогноза также изменились.

- Санкции в отношении российского финансового сектора и меры Банка России по контролю за движением капитала фактически означают снижение зависимости российской экономики от внешних финансовых рынков. Валютный канал в таком случае становится заметно менее значим, чем в полностью открытой экономике. Принимая это во внимание, Банк России доработал модельный аппарат, используемый при подготовке решений по ставке (см. врезку «Адаптация Квартальной прогнозной модели к режиму с контролем потоков капитала»).

- Для целей модельных расчетов совокупность рассматриваемых внешних условий во многом редуцировалась до параметров внешней торговли для России. При этом предполагается следующее:

- Введенные внешние ограничения на российский экспорт, импорт, инвестиционное и технологическое сотрудничество на среднесрочном горизонте в основном сохраняются.

- Общая неопределенность и ограничения на российский экспорт будут влиять на мировые товарные рынки и приведут к сохранению цен на повышенных уровнях в 2022–2023 годах. В то же время высокие мировые цены не будут в полной мере транслироваться в выручку российских экспортеров, поскольку российские товары будут продаваться с дисконтом.

- Долгосрочная равновесная цена на нефть марки Urals, как и ранее, предполагается на уровне 55 долл. США за баррель. Для целей модельных расчетов базового сценария предполагается, что средняя цена марки Urals в 2022 г. составит

75 долл. США за баррель, в 2023 г. – 65 долл. США за баррель, в 2024 г. – 55 долл. США за баррель.

- Ограничение поставок в Россию со стороны отдельных зарубежных компаний в совокупности с усилением затруднений в логистике и транспортировке приведут к более высокой стоимости импортных товаров на прогнозном горизонте.

- Уровень потенциального выпуска в первой фазе прогнозного горизонта заметно упадет – скажется разрыв производственных и логистических связей. По оценкам Банка России, не менее 50% ожидаемого падения экономики в 2022 г. можно отнести на ожидания снижения уровня потенциального выпуска. По мере адаптации экономики уровень потенциального выпуска будет расти.

- Темпы потенциального роста, будучи низкими в первой фазе прогнозного горизонта, в дальнейшем могут ускориться за счет формирования в экономике новых производственных процессов и взаимосвязей, повышения квалификации рабочей силы и эффективности использования имеющегося капитала, ввода новых средств производства в эксплуатацию.

- Долгосрочная реальная нейтральная ставка будет меняться на прогнозном горизонте. В первой фазе реальная нейтральная ставка, скорее всего, будет выше ранее представленных оценок, что может определяться более высокими рисками и общей неопределенностью в экономике, связанной с переходом к новой структуре. Ближе к концу второй фазы прогнозного горизонта или даже за ее пределами возможно снижение реальной нейтральной ставки до уровня прежних оценок под влиянием среднесрочных и долгосрочных изменений (снижение рисков, переход к новому равновесию, демографические изменения и другие).

- В соответствии с объявленными Минфином России изменениями в бюджетной политике предполагается, что механизм бюджетного правила в 2022 г. будет временно приостановлен. Дополнительные нефтегазовые доходы станут замещать сокращение ненефтегазовых доходов и других источников, а также направляться на меры по поддержке населения и бизнеса.

- Предполагается, что на среднесрочном горизонте основные принципы механизма бюджетного правила – сглаживание расходов, регулирование зависимой от сырьевого цикла доходной базы – сохраняются. Для целей модельных расчетов базового сценария предполагается, что нормализация бюджетной политики начнется в 2023 г., а с 2025 г. будет действовать бюджетное правило, модифицированное с учетом новых внешних условий. Дополнительные доходы будут накапливаться внутри страны в национальной валюте, поэтому операции конвертации на внутреннем валютном рынке проводиться не будут, и, соответственно, изменение резервов не будет отражаться в статистике международных резервов. Модельные предположения будут уточнены по мере принятия соответствующих решений Правительством Российской Федерации.

Источник информации:

https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/40972/2022_02_ddcp.pdf

3.3. Сведения о регионе объекта оценки

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, насчитывающий 9 вузов, 15 НИИ, особую экономическую зону 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 551 505 человека (2023), в городском округе город Томск — 577 253 человека (2021). Седьмой по численности населения город Сибири, двадцать

девятый по численности населения город России. 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 года городу присвоено звание «Город трудовой доблести».

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 отделениями 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 — НПП «Полюс», ПО «Контур», «Томский подшипник» (закрыт 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.

Производство медицинской техники — НПО «НИКОР».

Также на территории города расположены спичечная фабрика «Сибирь», «Сибкабель», «Томсккабель», «Томский завод резиновой обуви», «Сибирская карандашная фабрика» (закрыта 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.

Томская энергосистема — старейшая в Сибири, её история начинается с 1 января 1896 года, когда в Томске была введена в строй первая электростанция ТЭЦ-1. В мае 1943 года началось строительство, а 28 мая 1945 года вошла в строй первая очередь ГРЭС-2, в

1982 году началось строительство ТЭЦ-3, а 29 октября 1988 года был запущен её первый котёл.

Томск потребляет больше электроэнергии, чем вырабатывает. Основной объём электрической и тепловой энергии вырабатывают ГРЭС-2 (281 МВт, 755 Гкал/час) и ТЭЦ-3 (140 МВт, 670 Гкал/час), принадлежащие ОАО «ТГК-11», а также использовалась тепловая энергия, вырабатываемая в Северске (так называемое «дальнее тепло»). ТГК-11 планирует строительство энергоблока мощностью 450 МВт на ТЭЦ-3.

В городе широко представлены федеральные, региональные и местные торговые сети. В их число входят: гипермаркеты «Лента», «Магнит», «Metro Cash & Carry», «INTERSPAR», «Фуд Сити», сети продовольственных магазинов «Абрикос», «Лама», «Наш гастроном», «Ярче!», «Быстроном», «Мария-Ра», «Светофор», «Холди Дискаунтер», «Холидей Классик», «Пятёрочка», торговые сети — сети салонов сотовой связи «Евросеть», «Связной», «Билайн», «МегаФон», «МТС», «Tele2», сеть магазинов цифровой техники «DNS», сеть магазинов электроники и бытовой техники «М.видео», сеть магазинов бытовой техники и электроники «Эльдорадо», сеть гипермаркетов электроники и бытовой техники «RBT.ru», сеть магазинов бытовой техники и электроники «Корпорация „Центр“», сеть магазинов фиксированной цены «Fix Price», сеть магазинов «Охотка», сеть универмагов «Разноторг», сеть спортивных магазинов «Спортмастер», сеть магазинов товаров для детей «Детский мир», сеть магазинов косметики и парфюмерии «Л'Этуаль», сеть магазинов товаров для дома «Магнит-Косметик», сети ресторанов быстрого питания «Burger King», «KFC» и «McDonald's», сеть кафе общественного питания «Papa John's», «Додо пицца», сеть ресторанов быстрого питания «Subway», сеть кафе-мороженое «33 пингвина».

В городе функционирует большое число торговых центров и комплексов. К ним относятся в том числе административно-торговый комплекс «Аврора», «Конкурент»; торгово-офисный центр «Акселератор», «Гринвич», «Первый деловой центр», «Статус»; торгово-выставочный комплекс «Томь»; торговый дом «Арбат», «Визит», «Центральный»; торговая галерея «Аркада», «Вернисаж», «Пассаж»; торгово-развлекательный центр «Изумрудный город», «Мегаполис»; торговый центр «Апельсин», «Бердский», «Big City», «Весна», «Волна», «Город», «Гостиный двор», «Гранд Холл», ГУМ, «Карповский», «Красный Экспресс», «Манеж», «МегаМаркет», «Метрополис», «МираМикс», «Оранжевое небо», «Персональ», «ПочтальОН», «СмайлCity», «ЦУМ» и целый ряд других.

В конце января 2013 года был озвучен план, предусматривающий строительство торгово-офисного комплекса в районе пересечения проспекта Ленина и улицы Нахимова (напротив Лагерного сада). Комплекс займёт площадь 2 га; его строительство будет осуществлено совместными усилиями владельцев участков на данной территории.

Оборот розничной торговли в Томске составил в 2010 году 82,5 млрд руб., что на 2,4 % больше, чем в 2009. Основной прирост произошёл за счёт группы непродовольственных товаров — их продажа возросла на 7,4 % за аналогичный период. При этом объём торговли в области пищевой продукции сократился на 2,7 %, а объём бытовых услуг — на 3,6 %.

В городе действуют различные ярмарки (многие — традиционно, из года в год), на которых выставляется продукция, в том числе других городов и сёл Томской области. Работает фирменный магазин «Дубрава», реализующий продукцию мясной отрасли (ЗАО «Дубровское», Кожевниковский район).

Со времён постройки Транссиба Томск лишился транзитных грузопотоков и стал локальным транспортным узлом на пути в собственную область (кроме Александровского района, к которому круглогодичный доступ наземным транспортом из Томска невозможен и осуществляется через соседнюю Тюменскую область). Количество транзитного транспорта невелико.

Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляется с автовокзала Томска (проспект Кирова, 68) и с железнодорожного вокзала станции Томск-I (проспект Кирова, 70).

Первый полёт самолёта в Томске состоялся в 1911 году. Регулярные полёты в Томск начались в середине 1930-х годов, самолёты летали в Новосибирск, Колпашево, Кургасок. В послевоенные годы городской аэропорт находился на Каштаке, 6 ноября 1967 года был открыт аэропорт Богашёво, в 14 км к юго-востоку от Томска. Аэропорт имеет одну асфальтобетонную взлётно-посадочную полосу (ВПП) длиной 2,5 км и может принимать воздушные суда взлётной массой до 290 тонн. Совершаются регулярные рейсы в Москву, Барнаул, Абакан, Красноярск, Нижневартовск, Стрежевой, Сургут. Также, совершаются сезонные рейсы в Анапу, Новосибирск, Санкт-Петербург, Симферополь, Сочи. С 2013 года осуществляются международные рейсы. По состоянию на начало 2016 года, осуществляются международные рейсы в Краби и Пхукет.

К юго-западу от Томска находится аэродром Головино, принадлежащий Министерству обороны РФ, с двумя грунтовыми ВПП. Головино — аэропорт базирования НОУ «Томский аэроклуб ДОСААФ».

Томск — железнодорожный узел на однопутной ветви Тайга — Белый Яр (Томская железнодорожная ветвь), соединяющей Томск с Транссибирской магистралью. В городе расположены железнодорожные станции: Томск I, Томск II, Томск-Грузовой, Предтеченск и остановочные пункты 68 км, 76 км, 85 км, Томск-Северный.

Построенный к 1896 году участок Транссиба прошёл в обход крупнейшего на то время в Сибири города, к Томску была проложена тупиковая ветвь протяжённостью около 95 км с конечной станцией Черемошники возле паровой пристани (подробнее см.: Строительство Транссибирской магистрали в обход Томска), регулярное движение по нему было открыто в 1898 году. В конце XIX века появилась идея построить ещё одну железную дорогу до Енисейска, однако лишь в 1939 году заключённые построили первый её участок до Асино, а позже строительство линии на Енисейск перестало быть актуальным.

До 1961 года существовала Томская железная дорога. В настоящее время Томская железнодорожная ветвь относится к Западно-Сибирской железной дороге — филиалу ОАО «Российские железные дороги».

В настоящее время пассажирские поезда из Томска ходят в Анапу, Асино, Риддер, Белый Яр, Москву (фирменный поезд «Томич»), Новокузнецк, Тайгу.

Речные перевозки в основном осуществляются «Томской судоходной компанией». Пассажирские рейсы отправляются от речного вокзала Томска. Строительство современного здания вокзала осуществлено в 1978—1984 годах, в здании разместились зал ожидания на 250 человек, комната матери и ребёнка, гостиница, ресторан на 250 мест. Пропускная способность вокзала составляла 500 человек в сутки. В навигацию 1984 года вокзал обеспечил перевозку 1 400 000 пассажиров. В 1997 году услугами речного транспорта воспользовались лишь 64 000 пассажиров. В настоящее время большая часть здания занята арендаторами и предприятиями «Томской судоходной компании», по прямому назначению (для пассажиров) практически не используется.

В 2000-е годы наметилась тенденция к увеличению пассажирооборота.

Для перевозки используются теплоходы типа «Заря», «Москва». Ранее использовались также суда типа «Ракета», «Метеор». В летнее время действуют рейсы до Семейкина острова, Нижнего склада и др. Речные суда также используются для организации загородных прогулок, отдыха на воде и перевозки грузов в период навигации по Оби и её притокам.

Внешняя автодорожная инфраструктура представлена множеством автомобильных дорог, которые на подходах к городу смыкаются, разделяются и образуют множество выходов из города.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Томск>

3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера. Весь рынок недвижимости в целом – очень большая и сложная система, для понимания и изучения которой необходимы его классификация.

Согласно положениям ст.7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

В категорию населенных пунктов входят земли, расположенные в черте населенных пунктов (городов, сел, поселков и т.д.) и предназначенные для застройки или размещения инфраструктуры этих населенных пунктов.

Согласно данным материала «Справочник оценщика недвижимости – 2022, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1» стр. 56-59, принята классификация земельных участков, отвечающая процессу ценообразования на рынке земель:

1. Под индустриальную застройку
2. Под коммерческую застройку
3. Сельскохозяйственного назначения
4. Под жилую застройку
5. Под объекты рекреации

В соответствии с приведенной выше классификацией, земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, относится к сегменту рынка: объекты недвижимого имущества, земельные участки под коммерческую застройку, расположенные в городе Томск.

Сегменты рынка недвижимости:

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- 1) рынок жилья
- 2) рынок коммерческой недвижимости.

Рынок жилья представляет собой рынок квартир, коттеджей, то есть, всех объектов, в которых возможно проживание человека. Рынок коммерческой недвижимости — это рынок объектов, используемых для коммерческой деятельности. общепринятая классификация коммерческих объектов недвижимости, которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости, делит все здания и помещения на сегменты - офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Рынок недвижимости традиционно классифицируется следующим образом:

- 1) рынок покупки / продажи недвижимости;
- 2) рынок аренды недвижимости.

Рынок покупки / продажи в свою очередь можно разделить на:

-первичный рынок — это рынок объектов, которые впервые предложены на рынке, или находятся в стадии строительства.

-вторичный рынок — это рынок объектов, которые уже построены и выводились на рынок ранее.

Согласно данным материала «Справочник оценщика недвижимости – 2021, под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объекты. Сравнительный подход» стр. 42-44, принята классификация недвижимого имущества:

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией; торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. <i>Торговый центр</i> - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В <i>торгово – развлекательных центрах</i> представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.
	Стрит-ритейл (продолжение)	Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменоостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.

Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
6	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Рисунок 3.1. Классификация недвижимого имущества

В соответствии с приведенной выше классификацией, объекты капитального строительства, входящие в состав Объект оценки относятся к сегменту рынка: объекты недвижимости, представленные на вторичном рынке, свободного назначения, расположенные в городе Томск.

3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой земельный участок и помещения коммерческого назначения. В таблицах далее приведен анализ рынка аналогичных объектов.

Таблица 3.2. Анализ рынка купли - продажи земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь з/у, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Дата предложения	Источник информации	Обоснование использования/неиспользования аналога в расчетах
1	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Владимира Высоцкого, 33	5 000	6 000 000	1 200	28.03.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/256976786/	Аналог расположен на значительном удалении от Объекта оценки, в связи с этим, не используется в расчетах.
2	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Черемошники микрорайон, ул. Ялтинская	2 700	8 300 000	3 074	20.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/282575531/	Не удалось выяснить вид разрешенного использования земельного участка, в связи с этим, аналог не используется в расчетах.
3	Томская область, Томский район, Муниципальное образование "Корниловское сельское поселение", с. Корнилово, ул. Дорожная, 50	2 531	9 500 000	3 753	03.05.2023	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnnye_uchastki/uchastok_253sot._promnaznacheniya_1755970547	Аналог расположен на значительном удалении от Объекта оценки, в связи с этим, не используется в расчетах.
4	Томская область, Томск, р-н Ленинский, Черемошники микрорайон, ул. Нижне-Луговая	32 000	130 000 000	4 063	22.03.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/285167639/	Аналог характеризуется наличием заброшенных строений, в связи с этим, не используется в расчетах.
5	Томская область, Томск, Ленинский район, Пролетарская улица, 62/2	2 316	10 800 000	4 663	20.03.2023	https://onrealty.ru/tomsk/kypit-uchastok/42045010	Аналог удовлетворяет необходимым характеристикам и используется в расчетах.
6	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Пушкина, 65/2	3 300	19 000 000	5 758	20.03.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/274127253/	Аналог удовлетворяет необходимым характеристикам и используется в расчетах.
7	Томская область, Томск, р-н Советский, мкр. Татарская слобода, ул. Трифонова	18 000	120 000 000	6 667	22.03.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/283105692/	Аналог характеризуется площадью, значительно отличающейся от площади Объекта оценки, в связи с этим, аналог не используется в расчетах.
8	Томская область, Томск, р-н Кировский, мкр. Степановка, пер. Богдана Хмельницкого, 6	1 254	9 500 000	7 576	01.02.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/265724986/	Аналог удовлетворяет необходимым характеристикам и используется в расчетах.
Среднее значение:				4 594			

Таблица 3.3. Анализ рынка купли - продажи помещений

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Этаж	Техническое состояние	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Цена, руб./кв.м. без учета НДС	Отклонение от среднего значения по выборке, руб.	Дата предложения	Источник информации
1	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Вершинина, 46/5	1 010,00	1,2	Ремонт не требуется	40 000 000	39 604	33 003	-36 484	10.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/286906071/
2	Томская область, Томск, р-н Советский, ул. Герцена, 43Б	130,00	Цоколь	Ремонт не требуется	4 500 000	34 615	34 615	-34 872	30.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/285494120/
3	Томская область, Томск, р-н Советский, просп. Фрунзе, 11А	933,10	Цоколь-2	Ремонт не требуется	47 000 000	50 370	41 975	-27 512	15.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/280742572/
4	Томская область, Томск, р-н Советский, ул. Никитина, 17	211,00	Цоколь	Требуется частичный ремонт	11 000 000	52 133	43 444	-26 043	10.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/273394363/
5	Томская область, Томск, р-н Советский, просп. Фрунзе, 24	200,00	Подвал	Ремонт не требуется	9 000 000	45 000	45 000	-24 487	04.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/286456972/
6	Томская область, Томск, р-н Советский, ул. Гоголя, 15	237,00	Цоколь	Ремонт не требуется	11 000 000	46 414	46 414	-23 074	12.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/283305340/
7	Томская область, Томск, р-н Советский, ул. Гагарина, 41	335,70	1	Ремонт не требуется	16 000 000	47 662	47 662	-21 826	10.03.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/260801157/
8	Томская область, Томск, р-н Кировский, мкр. Преображенский, Красноармейская ул., 96	1 004,57	Подвал-4	Ремонт не требуется	50 000 000	49 773	49 773	-19 715	07.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/282358830/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Этаж	Техническое состояние	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Цена, руб./кв.м. без учета НДС	Отклонение от среднего значения по выборке, руб.	Дата предложения	Источник информации
9	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 5с4	850,00	1,2,3	Ремонт не требуется	42 500 000	50 000	50 000	-19 487	12.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/279996875/
10	Томская область, Томск, р-н Советский, ул. Герцена, 26	168,00	Цоколь	Требуется ремонт	8 904 000	53 000	53 000	-16 487	02.06.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/279497148/
11	Томская область, Томск, р-н Советский, мкр. Татарская слобода, ул. Алексея Беленца, 6	173,80	Цоколь	Ремонт не требуется	12 000 000	69 045	57 537	-11 950	01.06.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/285717398/
12	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Белинского, 38	102,80	Цоколь, 1	Требуется ремонт	6 000 000	58 366	58 366	-11 121	18.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/287527110/
13	Томская область, Томск, р-н Советский, ул. Гагарина, 28	184,30	1	Ремонт не требуется	13 000 000	70 537	58 781	-10 706	16.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/279040962/
14	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 5	340,00	1	Требуется ремонт	20 000 000	58 824	58 824	-10 664	12.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/279995467/
15	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 54/1	123,00	1	Ремонт не требуется	7 999 999	65 041	65 041	-4 446	13.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/229686830/
16	Томская область, Томск, р-н Советский, Новгородская ул., 48	155,00	1	Ремонт не требуется	10 500 000	67 742	67 742	-1 745	12.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/244803986/
17	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 51Ас5	80,00	1	Ремонт не требуется	5 770 000	72 125	72 125	2 638	20.04.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/261683139/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Этаж	Техническое состояние	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Цена, руб./кв.м. без учета НДС	Отклонение от среднего значения по выборке, руб.	Дата предложения	Источник информации
18	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Карташова, 25	415,00	Цоколь, 1	Ремонт не требуется	32 000 000	77 108	77 108	7 621	01.02.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/278672750/
19	Томская область, Томск, р-н Советский, Ново-Соборная пл., 2	448,00	Подвал	Ремонт не требуется	36 000 000	80 357	80 357	10 870	08.02.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/268391402/
20	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Артема, 7	41,40	Цоколь	Ремонт не требуется	4 500 000	108 696	90 580	21 093	10.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/254797326/
21	Томская область, Томск, р-н Советский, просп. Фрунзе, 86	330,00	1	Ремонт не требуется	35 000 000	106 061	106 061	36 573	01.02.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/200116143/
22	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Белинского, 50	113,00	1	Ремонт не требуется	12 000 000	106 195	106 195	36 708	04.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/286435801/
23	Томская область, Томск, р-н Советский, просп. Фрунзе, 25	85,90	3	Ремонт не требуется	11 200 000	130 384	108 653	39 166	10.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/278252627/
24	Томская область, Томск, р-н Кировский, Советская ул., 76Ас1	310,00	3	Ремонт не требуется	35 000 000	112 903	112 903	43 416	12.05.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/265073404/
25	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 22	88,10	1	Ремонт не требуется	12 000 000	136 209	113 507	44 020	01.06.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/279907574/
26	Томская область, Томск, р-н Советский, Тверская ул., 57	100,00	1	Ремонт не требуется	12 800 000	128 000	128 000	58 513	03.06.2023	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/244451428/
Среднее значение:							69 487			

Таблица 3.4. Анализ рынка аренды помещений

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Этаж	Техническое состояние	КР	ЭР	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Цена, руб./кв.м. без учета НДС	Цена, руб./кв.м. без учета НДС, КР и ЭР	Отклонение от среднего значения по выборке, руб.	Дата предложения	Источник информации
1	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Вершинина, 17Г	194,90	1-6	Ремонт не требуется	Нет	Нет	99 000	508	508	508	-353	26.05.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/283935017/
2	Томская область, Томск, р-н Кировский, Советская ул., 84	55,20	1	Ремонт не требуется	Вкл	Вкл	50 000	906	755	531	-331	02.06.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/287999441/
3	Томская область, Томск, р-н Советский, ул. Вершинина, 6	133,00	1	Ремонт не требуется	Нет	Вкл	104 000	782	652	565	-296	18.05.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/287526832/
4	Томская область, Томск, р-н Кировский, Красноармейская ул., 101А	39,90	3	Ремонт не требуется	Вкл кроме ЭЭ	Вкл	30 300	759	759	577	-285	03.03.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/284398594/
5	Томская область, Томск, р-н Советский, просп. Фрунзе, 11Б	26,70	1	Ремонт не требуется	Вкл	Вкл	22 028	825	825	580	-281	24.05.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/287757280/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Этаж	Техническое состояние	КР	ЭР	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Цена, руб./кв.м. без учета НДС	Цена, руб./кв.м. без учета НДС, КР и ЭР	Отклонение от среднего значения по выборке, руб.	Дата предложения	Источник информации
6	Томская область, Томск, р-н Советский, ул. Гоголя, 33	114,00	2	Ремонт не требуется	Вкл	Вкл	96 900	850	850	598	-264	13.05.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/281233588/
7	Томская область, Томск, р-н Кировский, мкр. Преображенский, просп. Кирова, 26	493,00	1,2	Ремонт не требуется	Нет	Вкл	369 750	750	750	650	-211	13.05.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/285857740/
8	Томская область, Томск, р-н Советский, ул. Гоголя, 58	200,00	2	Ремонт не требуется	Вкл	Вкл	200 000	1 000	1 000	703	-158	12.05.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/279307728/
9	Томская область, Томск, р-н Советский, просп. Фрунзе, 16	320,00	1	Ремонт не требуется	Нет	Вкл	280 000	875	875	759	-103	01.02.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/258828917/
10	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Дзержинского, 54А	170,00	1	Ремонт не требуется	Нет	Вкл	150 000	882	882	765	-96	01.02.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/235247650/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Этаж	Техническое состояние	КР	ЭР	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Цена, руб./кв.м. без учета НДС	Цена, руб./кв.м. без учета НДС, КР и ЭР	Отклонение от среднего значения по выборке, руб.	Дата предложения	Источник информации
11	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Нахимова, 8/1	120,00	2	Ремонт не требуется	Вкл	Нет кроме уборки	120 000	1 000	1 000	804	-57	06.04.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/284328776/
12	Томская область, Томск, р-н Кировский, Красноармейская ул., 120	44,30	1	Ремонт не требуется	Нет	Нет	44 300	1 000	833	833	-28	10.05.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272803496/
13	Томская область, Томск, р-н Кировский, Советская ул., 78	470,00	2	Требуется косметический ремонт	Вкл	Вкл	560 000	1 191	1 191	838	-24	01.02.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/282937956/
14	Томская область, Томск, р-н Кировский, Киевская ул., 76	19,50	2	Ремонт не требуется	Нет	Вкл кроме охраны	18 525	950	950	855	-6	23.03.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/276167839/
15	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 39	121,00	1	Ремонт не требуется	Вкл	Вкл	160 000	1 322	1 322	930	68	05.04.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/285778219/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Этаж	Техническое состояние	КР	ЭР	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Цена, руб./кв.м. без учета НДС	Цена, руб./кв.м. без учета НДС, КР и ЭР	Отклонение от среднего значения по выборке, руб.	Дата предложения	Источник информации
16	Томская область, Томск, р-н Кировский, Красноармейская ул., 114	121,00	1	Ремонт не требуется	Вкл кроме ЭЭ	Нет	133 100	1 100	1 100	982	120	12.05.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/236836616/
17	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 57	41,00	1	Ремонт не требуется	Нет	Нет	50 000	1 220	1 220	1 220	358	16.05.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/287421725/
18	Томская область, Томск, р-н Кировский, Красноармейская ул., 112	41,20	1	Ремонт не требуется	Нет	Нет	69 000	1 675	1 675	1 675	813	01.04.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/284361844/
19	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Ленина, 41	250,00	1	Требуется косметический ремонт	Нет	Вкл	575 000	2 300	2 300	1 994	1 133	22.02.2023	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/282583309/
Среднее значение:										861			

Обоснование выбора объектов-аналогов для расчета: в связи с тем, что все объекты выборки аналогичны Объекту оценки, в расчетах использовались аналоги, удельная стоимость которых наиболее близка к среднему значению по выборке: при продаже аналоги №№14-18; при аренде №№11-15.

3.6. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости был основан на мониторинге рынка.

При исследовании сложившейся ситуации на рынке в настоящее время, а также исходя из опыта проведения оценки множества объектов, установлено, что цена сделки и цена предложения совпадают в достаточно редких случаях. При внесении *корректировки на торг* принимается во внимание разница между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения. Эта разница выявляется в ходе взаимных переговоров о цене, т.е. в процессе торга. Первоначальная цена в большинстве случаев значительно выше реальной стоимости объекта.

Передаваемые имущественные права могут быть собственностью, арендой, сервитутом и др. В таких случаях нужно иметь в виду, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при полном праве собственности на него. Наличие ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости и, следовательно, цену его продажи. Таким образом, если оцениваемый объект имеет полное право собственности, а объект-аналог - ограниченное, необходимо увеличивать цену объекта-аналога на величину, которая представляет собой разницу между чистыми доходами, которые можно получить при полном праве и при ограниченном праве собственности, и численно равна текущей стоимости чистых потерь дохода за весь период.

Условия финансирования. Финансирование сделки с недвижимостью может быть наличными, ипотечным кредитом, заледной и др. В таких случаях нужно иметь в виду, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет минимальной при финансировании сделки наличными. Использование заемных средств объективно увеличивает стоимость объекта недвижимости и, следовательно, цену его продажи.

Таким образом, если, например, оцениваемый объект продается за наличные, а объект-аналог кредитруется, необходимо снизить цену объекта-аналога на текущую величину затрат на использование заемных средств (платежи по кредиту). Условия финансирования объектов-аналогов совпадают с предполагаемым оцениваемым условием объекта оценки – без привлечения заемных средств.

Условия продажи могут быть типичными для рынка (сделка при типичном сроке экспозиции), либо нетипичными (срочная продажа, цена предложения и др.). В таких случаях стоит иметь в виду, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет максимальной при типичных условиях продажи. Срочная продажа или использование цен предложений (спроса) объективно уменьшает стоимость объекта недвижимости и, следовательно, цену его продажи.

Например, если условия продажи оцениваемого объекта типичные, а объект-аналог продается срочно, необходимо увеличивать цену аналога на величину рыночной скидки за срочность продажи. И, наоборот, при срочной продаже оцениваемого объекта и типичных условиях продажи объекта-аналога следует уменьшить цену аналога на величину скидки. Условия продажи объектов-аналогов соответствуют оцениваемому условию продажи объекта оценки – выставлены на продажу при типичном сроке экспозиции.

Рыночные условия определяют изменение цен за период времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Этот период может составлять от одного месяца до нескольких лет. Поэтому корректировка на рыночные условия представляет собой приведение к дате оценки цены аналога путем введения индексов инфляции, отражающих соотношение рыночных цен каждого года к предыдущему году. Если продажа объекта-аналога предшествует дате оценки, его цена умножается на индекс инфляции, и, наоборот, если дата оценки предшествует дате продажи аналога, его цена делится на индекс инфляции.

Основным фактором, определяющим стоимость недвижимого объекта является его *местоположение*, этот фактор определяет около половины от всей стоимости объекта, так как в прочих населенных пунктах стоимость объекта резко уменьшается, по сравнению с объектами, находящимися в областных и краевых центрах.

Площадь объекта. Общая закономерность, которая действует для рынка недвижимости такова, что при прочих равных условиях стоимость одной единицы измерения площади объектов, имеющих большую площадь ниже, чем соответствующая стоимость единицы измерения площади объектов с меньшей площадью.

Тип объекта. Удельная цена отдельно стоящих объектов выше, чем удельная цена пристроенных или встроенных помещений.

Состояние конструкций и отделки, также оказывает прямое влияние на рыночную стоимость объекта.

Этаж расположения. Удельная стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже.

Назначение зданий, входящих в состав объекта. В зависимости от назначения удельная цена зданий различна. Наиболее высокой стоимостью характеризуются здания административного назначения, наиболее низкой стоимостью – здания производственного и складского назначения.

Доступность участка. Транспортная доступность: близость к крупным транспортным магистралям, качество подъездных путей, возможность маневра большегрузного транспорта, а также наличие железнодорожных путей оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

Вид использования (класс) земельного участка. Наиболее высокой стоимостью характеризуются земельные участки под торговую, административную и многоэтажную жилую застройку, наиболее низкой стоимостью – земельные участки производственного и складского назначения, а также для индивидуального жилого строительства.

Примечание: интервалы (диапазоны) основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости приведены непосредственно в расчетах в рамках сравнительного и доходного подходов, в виде скриншотов из документа «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., а также прочих источников информации.

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

Из анализа рынка, проведенного Оценщиком в рамках данного отчета, следует, что рынок продажи земельных участков коммерческого назначения, находящихся в городе Томск, ограниченно развит. Средняя цена предложения к продаже на коммерческие объекты составляет в среднем 4 594 руб./кв.м. Рынок продажи и аренды помещений свободного назначения, находящихся в городе Томск, в непосредственной близости от Объекта оценки, активно развит. Средняя цена предложения к продаже на подобные объекты составляет в среднем 69 487 руб./кв.м. без учета НДС. Средняя цена предложения к аренде на подобные объекты составляет в среднем 861 руб./кв.м./месяц без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов.

Данная информация носит характер условного обзорного значения.

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой земельный участок коммерческого назначения и улучшения в виде помещений свободного назначения, расположенные в городе Томск.

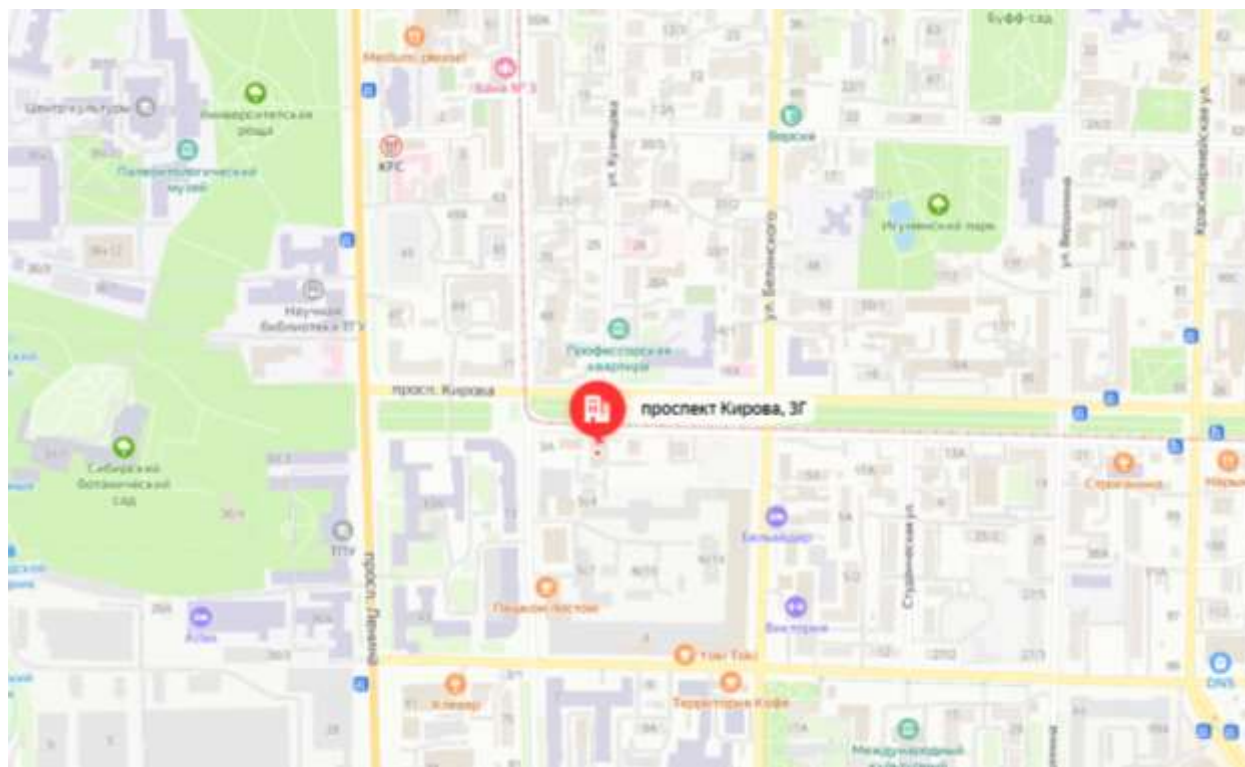


Рисунок 4.1. Фрагмент карты. Расположение Объекта оценки
(Источник информации: <https://yandex.ru/maps>)

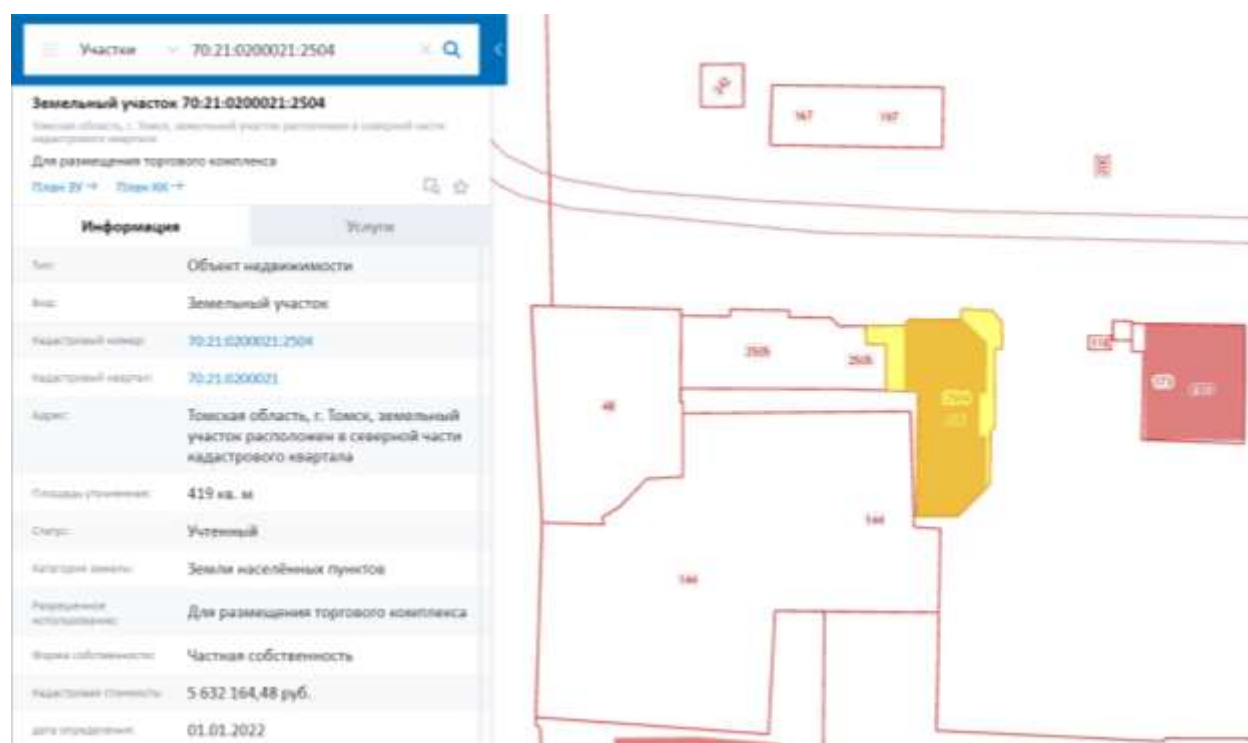


Рисунок 4.2. Фрагмент кадастровой карты. Земельный участок площадью 419 кв.м.
(Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru>)

Таблица 4.1. Характеристики Объекта оценки

Параметр	Значение
Наименование:	Земельный участок
Кадастровый номер:	70:21:0200021:2504
Кадастровая стоимость:	5 632 164,48 руб.
Вид права:	Собственность
Субъект права:	Рихтер Андрей Яковлевич
Площадь земельного участка:	419 кв. м
Адрес (местонахождение):	Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгового комплекса
Существующие ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке:	Без ограничений и обременений прав
Обеспеченность коммуникациями	Имеются все необходимые коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Наличие подъездной дороги	Имеется
Инженерно-геологические условия	Существенные недостатки рельефа или формы не выявлены

Таблица 4.2. Характеристики Объекта оценки

Параметр	Значение
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер:	70:21:0200021:2913
Кадастровая стоимость:	Нет данных
Адрес	Томская область, г. Томск, пр-кт. Кирова, д. 3Г
Общая площадь	269,9 кв. м.
Вид права:	Собственность
Субъект права:	Рихтер Андрей Яковлевич
Этаж расположения:	2
Материал стен:	Капитальные
Физическое состояние:	Возможно использование по назначению. Требуется частичный косметический ремонт

Таблица 4.3. Характеристики Объекта оценки

Параметр	Значение
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер:	70:21:0200021:2912
Кадастровая стоимость:	Нет данных
Адрес	Томская область, г. Томск, пр-кт. Кирова, д. 3Г
Общая площадь	273,7 кв. м.
Вид права:	Собственность
Субъект права:	Рихтер Андрей Яковлевич
Этаж расположения:	Подвал
Материал стен:	Капитальные
Физическое состояние:	Возможно использование по назначению. Требуется частичный косметический ремонт

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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», применяемое в данном отчете, 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 объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательно разрешенное использование

Объект оценки представляет собой земельный участок коммерческого назначения и улучшение в виде помещений свободного назначения, расположенные в городе Томск.

Вышеуказанное подтверждено следующими документами:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-151685382 от 02.09.2022г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-43119776 от 26.11.2020 г.

Физически возможные варианты использования

Диктуется физическими характеристиками самого Объекта оценки.

Объемно – планировочные особенности земельного участка, конструктивные особенности здания, а также условия фактической застройки определяют единственно-возможное назначение Объекта оценки: земельный участок коммерческого назначения и улучшение в виде помещений свободного назначения.

Варианты использования, приносящие прибыль

Исходя из рыночной практики, подобное имущество используется как земельный участок коммерческого назначения и улучшение в виде помещений свободного назначения.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Исходя из рассмотрения вышеперечисленных факторов, Оценщиком был выбран максимально эффективный вариант использования оцениваемого имущества: земельный участок коммерческого назначения и улучшение в виде помещений свободного назначения.

Вывод:

Наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его текущее использование, а именно: земельный участок коммерческого назначения и улучшение в виде помещений свободного назначения.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

В соответствии с ФСО №1 в оценочной деятельности существует три подхода: сравнительный, доходный и затратный подходы. Согласно п. 8.и Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»: «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке». Данное требование Оценщиком выполнено. Обоснование отказа от применяемых подходов не является требованием к оценщику.

В рамках данного отчета, Объект оценки оценивается как совокупность недвижимого имущества.

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

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.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Вывод. Согласно анализу рынка, проведенному Оценщиком в рамках данного отчета, вторичный рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемым, умеренно развит. В связи с возможностью подбора объектов-аналогов, при определении рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик принял решение применить сравнительный подход с использованием метода сравнения продаж.

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

Согласно ФСО №1 п. 16 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование

количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Вывод. Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими. Согласно анализу рынка, проведенному Оценщиком в рамках данного отчета, вторичный рынок купли-продажи помещений, аналогичных оцениваемым, умеренно развит. В связи с возможностью подбора объектов-аналогов, при определении рыночной стоимости помещений, Оценщик принял решение применить доходный подход с использованием метода капитализации чистой прибыли. В связи с неразвитостью рынка аренды земельных участков в городе Томск, при определении рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, доходный подход не использовался.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. По определению, данный подход применим к полноценному объекту недвижимости, состоящему из участка земли и зданий или сооружений.

Вывод. Согласно п.24 а) Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»: 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. По причине того, что Объект оценки представляет собой встроенные помещения, затратный подход не применялся.

Затратный подход для оценки непосредственно земельных участков не применяется. Земельные участки не могут оцениваться по затратам на их воспроизводство или замещение, так как они нерукотворны и не могут быть воспроизведены физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Оцениваемый земельный участок не является вышеуказанным исключением. Следовательно, в рамках данного отчета Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода при определении стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки.

6.2. Сравнительный подход

Определение стоимости права на земельный участок как на незастроенный

Для расчета стоимости земельного участка применяется метод сравнения продаж.

При оценке земли данный метод применяется для оценки незастроенных земельных участков или земельных участков, рассматриваемых как незастроенные. Обоснование применения метода сравнения продаж. Расчет рыночной стоимости объективен, так как осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объекта-аналога, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж объектов-аналогов. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значение из скорректированных цен объектов-аналогов. Метод сравнения продаж применяется в данном случае, поскольку можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Обоснование выбора единицы сравнения

К элементам сравнения относят характеристики объектов земельных участков, и сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на рыночные цены на земельные участки.

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (сделок), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м. общей площади объектов-аналогов и Объекта оценки.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов оценки и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 6.1. Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Различия между ценами предложения/спроса и сделок	1.1. Отличие цены предложения от цены сделки
2. Состав передаваемых прав на объект	2.1. Вид передаваемых прав
	2.2. Наличие ограничений и обременений
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	3.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	3.2. Платеж эквивалентом денежных средств
4. Условия продажи	4.1. Отличие цены при типичном сроке экспозиции и при срочной продаже
5. Рыночные условия	5.1. Изменение цен во времени
6. Характеристики месторасположения объекта	6.1. Адрес
7. Физические характеристики объекта	7.1. Общая площадь, кв.м
	7.2. Наличие коммуникаций
	7.3. Свободная подъездная дорога
	7.4. Наличие капитальных строений на земельном участке
8. Экономические характеристики объекта	8.1. Назначение

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик Объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка земельных участков, что и Объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам Объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице далее.

Таблица 6.2. Характеристики объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Дата предложения		12.06.2023	20.03.2023	20.03.2023	01.02.2023
Состав передаваемых прав	Вид права на земельный участок	Доля в праве собственности в размере 27/40; доля в праве собственности в размере 27/80	Собственность	Собственность	Собственность
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д.3Г	Томская область, Томск, Ленинский район, Пролетарская улица, 62/2	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Пушкина, 65/2	Томская область, Томск, р-н Кировский, мкр. Степановка, пер. Богдана Хмельницкого, 6
Физические характеристики	Общая площадь, кв.м	419,00	2 316,00	3 300,00	1 254,00
	Наличие коммуникаций	Имеется возможность подведения необходимых коммуникаций	Имеется возможность подведения необходимых коммуникаций	Имеется возможность подведения необходимых коммуникаций	Имеется возможность подведения необходимых коммуникаций
	Подъездная дорога	Есть	Есть	Есть	Есть
	Наличие капитальных строений на земельном участке	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики	Класс (назначение) земельного участка	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под МЖС
Стоимостные характеристики	Стоимость предложения, руб.		10 800 000,00	19 000 000,00	9 500 000,00
	Стоимость предложения, руб./кв.м.		4 663,21	5 757,58	7 575,76
Источник информации	Контактные данные		Контактные данные скрыты	8 965 286 64 88	8 983 232 07 24
	Ссылка на источник		https://onrealt.ru/tomsk/kypit-uchastok/42045010	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/274127253/	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/265724986/

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Далее приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Величины корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, определяются с помощью сопоставления количественных или качественных характеристик. Обоснование принимаемых в расчет корректировок данными рынка является обязательным.

Окончательное решение о величине результата, определенного сравнительным подходом, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения.

Корректировка на торг. По законам рынка цена предложения обычно превышает цену продажи. Корректировка вносилась согласно материалу «Справочник оценщика недвижимости – 2022, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2», стр. 294:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Рисунок 6.1. Корректировка на торг

Так как возможность торга в объявлениях Объектов-аналогов не исключалась, корректировка применена ко всем Объектам-аналогам на уровне среднего значения диапазона скидки для земельных участков под индустриальную застройку в размере (-17,9%), для земельных участков под МЖС в размере (-15,9%).

Для расчета стоимости единого объекта вносятся корректировки по элементам сравнения. Следует различать две группы элементов сравнения (факторов): *характеристики сделок* и *характеристики объектов*. По этим группам производятся корректировки цен двух видов: *последовательные корректировки по первой группе* и *независимые корректировки по второй*.



Рисунок 6.2. Первая группа характеристик сделок

Корректировка на состав передаваемых прав.

Оцениваемое право в отношении рассматриваемых земельных участков: собственность. Передаваемое право в отношении Объектов-аналогов также собственность.

Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи учитывает разницу в стоимости заемного капитала при рыночной и контрактной нормах процента. Введение корректировки не требуется, поскольку продажи всех объектов – аналогов предполагают единовременный расчет в денежной форме.

Условия продажи могут быть типичными для рынка (сделка при типичном сроке экспозиции), либо нетипичными (срочная продажа, цена предложения и др.). В таких случаях стоит иметь в виду, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет максимальной при типичных условиях продажи. Срочная продажа или использование цен предложений (спроса) объективно уменьшает стоимость объекта недвижимости и, следовательно, цену его продажи.

Условия продажи объектов-аналогов соответствуют оцениваемому условию продажи объекта оценки – выставлены на продажу при типичном сроке экспозиции. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия рынка учитывает временной интервал от объявления в объектах-аналогах до даты оценки объекта оценки, а именно влияние инфляции, открытый источник информации: <https://уровень-инфляции.рф>

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2023	0.84	0.46	0.37	0.38									2.07
2022	0.99	1.17	7.61	1.56	0.12	-0.35	-0.39	-0.52	0.05	0.18	0.37	0.78	11.92
2021	0.67	0.78	0.66	0.58	0.74	0.69	0.31	0.17	0.60	1.11	0.96	0.82	8.39
2020	0.40	0.33	0.55	0.83	0.27	0.22	0.35	-0.04	-0.07	0.43	0.71	0.83	4.91
2019	1.01	0.44	0.32	0.29	0.34	0.04	0.20	-0.24	-0.16	0.13	0.28	0.36	3.05
2018	0.31	0.21	0.29	0.38	0.38	0.49	0.27	0.01	0.16	0.35	0.50	0.84	4.27

Рисунок 6.3. Инфляция РФ, %

Таблица 6.3. Корректировка на условия рынка

Параметр		Исследуемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	12.06.2023	20.03.2023	20.03.2023	01.02.2023
Корректировка	[%]	-	0,75%	0,75%	1,21%

Вторая группа характеристик объектов включает следующие факторы:

1. Адрес
2. Общая площадь
3. Наличие коммуникаций
4. Свободная подъездная дорога
5. Наличие капитальных строений на земельном участке
6. Класс (назначение) земельного участка

Независимые корректировки цен по второй группе делаются в любом порядке.

Корректировка на местоположение

Данная корректировка определяется из условия зависимости стоимости 1 кв.м. земельных участков, находящихся в районах области (края) по отношению к областному центру (центру края). Корректировка рассчитана согласно материалу: «Справочник оценщика недвижимости – 2020, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1», стр. 248:

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1.00		
Центры деловой активности	0.85	0.78	0.92
Зоны автомагистралей	0.83	0.75	0.91
Индивидуальные жилые дома	0.72	0.65	0.79
Многочувствительная жилая застройка	0.75	0.69	0.82
Окраины города, промзоны	0.73	0.62	0.83
Под коммерческую застройку			
Центр города	1.00		
Центры деловой активности	0.88	0.81	0.95
Зоны автомагистралей	0.77	0.69	0.84
Индивидуальные жилые дома	0.69	0.62	0.77
Многочувствительная жилая застройка	0.76	0.69	0.83
Окраины города, промзоны	0.64	0.56	0.73
Под жилую застройку			
Центр города	1.00		
Центры деловой активности	0.88	0.81	0.94
Зоны автомагистралей	0.72	0.64	0.80
Индивидуальные жилые дома	0.74	0.66	0.82
Многочувствительная жилая застройка	0.78	0.71	0.85
Окраины города, промзоны	0.65	0.56	0.73

Рисунок 6.4. Корректировка на местоположение

Объект оценки можно отнести к ценовой зоне «Центр города». Коэффициент принимается в размере 1,00.

Объект-аналог №1 находится в промзоне, однако не на окраине города, таким образом, коэффициент принимается на уровне максимального значения для участков под индустриальную застройку в размере 0,85.

Объект-аналог №2 находится в зоне деловой активности, коэффициент принимается на уровне среднего значения для участков под индустриальную застройку в размере 0,85.

Объект-аналог №3 находится в зоне автомагистралей, в непосредственной близости от улиц Богдана Хмельницкого и Степановской, коэффициент принимается на уровне среднего значения для участков коммерческого назначения в размере 0,77.

Таблица 6.4. Корректировка на местоположение

Параметр	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Коэффициент, согласно ценовой зоне	1	0,85	0,85	0,77
Корректировка, %		17,65	17,65	29,87

Корректировка на общую площадь для объектов-аналогов

Расчет корректировки произведен с использованием материала «Справочник оценщика недвижимости – 2022, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2», стр. 121:

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,35	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Рисунок 6.5. Корректировка на общую площадь

Таблица 6.5. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Общая площадь, кв.м	419,00	2 316,00	3 300,00	1 254,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие коммуникаций

В рамках данного пункта земельные участки оцениваются как условно-свободные. В объявлениях Объектов-аналогов не исключается возможность подведения необходимых коммуникаций. Корректировка к аналогам не применялась.

Корректировка на наличие свободной подъездной дороги

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как объекты исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения – подъездные дороги имеются.

Корректировка на наличие капитальных строений на земельном участке

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости» от 25 сентября 2014 г., рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Соответственно, земельные участки оцениваются как свободные.

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения: капитальные строения отсутствуют.

Корректировка на вид использования (класс) земельного участка

Корректировка применялась согласно данным материала «Справочник оценщика недвижимости – 2022, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2» стр. 214

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.60	0.56	0.64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.98	0.94	1.00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.65	0.62	0.71

Рисунок 6.6. Корректировка на вид использования (класс) земельного участка

Таблица 6.6. Расчет корректировки на вид использования

Параметр	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Класс (назначение) земельного участка	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под МЖС
Корректировка, %	-	66,67%	66,67%	2,04%

При согласовании результатов прямого сравнения продаж использовался метод валовой коррекции, в соответствии с которым, чем более весомые корректировки применялись, чтобы привести аналог к объекту оценки, тем меньше вес должен быть у этого аналога. Итоговая сумма весовых коэффициентов, должна быть равной 1.

Весовые коэффициенты определялись по следующей формуле:

$$K_n = \frac{(\sum - x_n)}{(n - 1) * \sum}$$

где: K_n – весовой коэффициент, присваиваемый конкретному аналогу;
 $\sum$ - сумма всех корректировок по модулю по всем аналогам, без учета торга;
 x_n - сумма всех корректировок по модулю по конкретному аналогу, без учета торга;
 n – количество аналогов, участвующих в расчете.

Таблица 6.7. Расчет рыночной стоимости

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Исследуемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения единицы сравнения	[рублей/ 1 кв.м]	-	4 663,21	5 757,58	7 575,76
<i>Корректировка на уторговывание</i>	[%]	-	-17,90%	-17,90%	-15,90%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/ 1 кв.м]	-	3 828,50	4 726,97	6 371,21
Состав передаваемых прав	Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>Корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/ 1 кв.м]	-	3 828,50	4 726,97	6 371,21
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/ 1 кв.м]	-	3 828,50	4 726,97	6 371,21
Условия продажи	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/ 1 кв.м]	-	3 828,50	4 726,97	6 371,21
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	12.06.2023	20.03.2023	20.03.2023	01.02.2023
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,75%	0,75%	1,21%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/ 1 кв.м]	-	3 857,21	4 762,42	6 448,30
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д.3Г	Томская область, Томск, Ленинский район, Пролетарская улица, 62/2	Томская область, Томск, р-н Октябрьский, ул. Пушкина, 65/2	Томская область, Томск, р-н Кировский, мкр. Степановка, пер. Богдана Хмельницкого, 6
<i>Корректировка</i>	[%]	-	17,65%	17,65%	29,87%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/ 1 кв.м]	-	4 538,01	5 602,99	8 374,41
Физические характеристики (относительные корректировки)	Общая площадь, кв.м	419,00	2 316,00	3 300,00	1 254,00

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Исследуемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/ 1 кв.м]	-	4 538,01	5 602,99	8 374,41
Физические характеристики	Наличие коммуникаций	Имеется возможность подведения необходимых коммуникаций	Имеется возможность подведения необходимых коммуникаций	Имеется возможность подведения необходимых коммуникаций	Имеется возможность подведения необходимых коммуникаций
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/ 1 кв.м]	-	4 538,01	5 602,99	8 374,41
Физические характеристики	Подъездная дорога	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/ 1 кв.м]	-	4 538,01	5 602,99	8 374,41
Физические характеристики	Наличие капитальных строений на земельном участке	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/ 1 кв.м]	-	4 538,01	5 602,99	8 374,41
Экономические характеристики	Класс (назначение) земельного участка	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под МЖС
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	66,67%	66,67%	2,04%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/ 1 кв.м]	-	7 563,50	9 338,50	8 545,25
Общая валовая коррекция	-	-	85,07	85,07	33,12
Весовой коэффициент	-	-	0,291	0,291	0,419
Средневзвешенная стоимость	[рублей/ 1 кв.м]	8 490,45			
Средневзвешенная стоимость (размер доли 27/40)	[рублей]	2 401 000			
Средневзвешенная стоимость (размер доли 27/80)	[рублей]	1 200 500			

Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- определение уместных единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости земельных участков приведен ранее, в рамках затратного подхода. Далее приведен расчет стоимости здания.

Обоснование выбора единицы сравнения

К элементам сравнения относят характеристики объектов, и сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на рыночные цены на производственно-складские здания.

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв.м общей площади объектов-аналогов и Объекта оценки.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов оценки и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 6.8. Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Различия между ценами предложения/спроса и сделок	1.1. Отличие цены предложения от цены сделки
2. Состав передаваемых прав на объект	2.1. Вид передаваемых прав
	2.2. Наличие ограничений и обременений
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	3.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	3.2. Платеж эквивалентом денежных средств
4. Условия продажи	4.1. Отличие цены при типичном сроке экспозиции и при срочной продаже
5. Рыночные условия	5.1. Изменение цен во времени
6. Характеристики месторасположения объекта	6.1. Адрес
	6.2. Расположение относительно красной линии
7. Физические характеристики объекта	7.1. Общая площадь
	7.2. Тип объекта
	7.3. Техническое состояние
	7.4. Этаж расположения
8. Экономические характеристики объекта	8.1. Назначение

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик Объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и Объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам Объекта оценки.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице далее.

Таблица 6.9. Характеристики объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Состав передаваемых прав	<i>Вид права</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>Наличие ограничений и обременений</i>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка		12.06.2023	12.05.2023	13.05.2023	12.05.2023	20.04.2023	01.02.2023
Характеристики месторасположения объекта	<i>Адрес</i>	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 3Г	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 5	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 54/1	Томская область, Томск, р-н Советский, Новгородская ул., 48	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 51Ас5	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Карташова, 25
	<i>Расположение относительно красной линии</i>	Красная линия	Внутри квартала	Внутри квартала	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Физические характеристики	<i>Общая площадь, кв.м</i>	1. 269,90 2. 273,70	340,00	123,00	155,00	80,00	415,00
	<i>Тип объекта</i>	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	<i>Техническое состояние</i>	Требуется частичный косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
	<i>Этаж</i>	1. 2 2. Подвал	1	1	1	1	Цоколь, 1
Экономические характеристики	<i>Назначение</i>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	<i>Цена предложения, руб.</i>		20 000 000	7 999 999	10 500 000	5 770 000	32 000 000
	<i>Цена предложения, без учета НДС, руб.</i>		20 000 000	7 999 999	10 500 000	5 770 000	32 000 000
	<i>Цена предложения, без учета НДС, руб./кв.м.</i>		58 824	65 041	67 742	72 125	77 108
Источник информации	<i>Контактный телефон (ФИО продавца при наличии)</i>		8 913 810 39 39	8 901 618 50 00	8 953 911 58 85	8 923 420 20 85	8 983 232 07 24
	<i>Источник информации</i>		https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/279995467/	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/229686830/	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/244803986/	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/261683139/	https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/278672750/

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Величины корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, определяются с помощью сопоставления количественных или качественных характеристик. Обоснование принимаемых в расчет корректировок данными рынка является обязательным.

Окончательное решение о величине результата, определенного сравнительным подходом, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения.

Объекты-аналоги корректируются с помощью относительных корректировок.

Корректировка на торг. По законам рынка цена предложения обычно превышает цену продажи. Корректировка применялась на основании документа «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 460:

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

Рисунок 6.7. Корректировка на торг

Так как в объявления объектов-аналогов не исключалась возможность торга, корректировка на торг при продаже принята на уровне среднего значения интервала для объектов свободного назначения ко всем аналогам в размере (-10,0%).

Для расчета стоимости единого объекта вносятся корректировки по элементам сравнения. Следует различать две группы элементов сравнения (факторов): *характеристики сделок* и *характеристики объектов*. По этим группам производятся корректировки цен двух видов: *последовательные корректировки по первой группе* и *независимые корректировки по второй*.



Рисунок 6.8. Первая группа характеристик сделок

Корректировка на состав передаваемых прав.

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Передаваемое право – собственность.

Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи учитывает разницу в стоимости заемного капитала при рыночной и контрактной нормах процента. Введение корректировки не требуется, поскольку продажи всех объектов – аналогов предполагают единовременный расчет в денежной форме.

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия продажи могут быть типичными для рынка (сделка при типичном сроке экспозиции), либо нетипичными (срочная продажа, цена предложения и др.). В таких случаях стоит иметь в виду, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет максимальной при типичных условиях продажи. Срочная продажа или использование цен предложений (спроса) объективно уменьшает стоимость объекта недвижимости и, следовательно, цену его продажи.

Условия продажи объектов-аналогов соответствуют оцениваемому условию продажи объекта оценки – выставлены на продажу при типичном сроке экспозиции. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия рынка учитывает временной интервал от объявления в объектах-аналогах до даты оценки объекта оценки, а именно влияние инфляции, открытый источник информации: <https://уровень-инфляции.рф>

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2023	0.84	0.46	0.37	0.38									2.07
2022	0.99	1.17	7.61	1.56	0.12	-0.35	-0.39	-0.52	0.05	0.18	0.37	0.78	11.92
2021	0.67	0.78	0.66	0.58	0.74	0.69	0.31	0.17	0.60	1.11	0.96	0.82	8.39
2020	0.40	0.33	0.55	0.83	0.27	0.22	0.35	-0.04	-0.07	0.43	0.71	0.83	4.91
2019	1.01	0.44	0.32	0.29	0.34	0.04	0.20	-0.24	-0.16	0.13	0.28	0.36	3.05
2018	0.31	0.21	0.29	0.38	0.38	0.49	0.27	0.01	0.16	0.35	0.50	0.64	4.27

Рисунок 6.9. Уровень инфляции по месяцам, %

Таблица 6.10. Корректировка на условия рынка

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Изменение цен во времени (дата предложения)	12.06.2023	12.05.2023	13.05.2023	12.05.2023	20.04.2023	01.02.2023
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,38%	1,21%

Вторая группа характеристик объектов включает следующие факторы:

1. Адрес
2. Расположение относительно красной линии
3. Общая площадь
4. Тип объекта
5. Техническое состояние
6. Этаж расположения
7. Назначение

Независимые корректировки цен по второй группе делаются в любом порядке, при этом общую корректировку по группе можно получать суммированием.

Так-как объект оценки представляет помещения свободного назначения значения корректировки принимались как среднее арифметическое между офисным и торговым назначением.

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги находятся в городе Томск на сравнительно небольшом удалении от Объекта оценки, а именно не более 1,6 км., следовательно обладают схожими социально-экономическими характеристиками, таким образом, корректировка не применялась.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Корректировка применялась на основании документа «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 156, 158:

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,83	0,96
2	Санкт-Петербург	0,88	0,82	0,94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,74	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,81	0,94
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,89	0,83	0,95

Рисунок 6.10. Корректировка на расположение относительно красной линии.
Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,85	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,85	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,95

Рисунок 6.11. Корректировка на расположение относительно красной линии.
Торговые объекты

Корректировка к аналогам №№1,2 применялась на уровне среднего значения в размере: $\frac{(((1/0,88)-1)*100+((1/0,88)-1)*100)}{2} = (+13,64\%)$

Корректировка на общую площадь

Согласно документу «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 324 зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения для городов с численностью населения 500-1000 тыс.чел. описывается формулой $y = 1,6298x^{-0,118}$

Согласно документу «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 339 зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения для городов с численностью населения 500-1000 тыс.чел. описывается формулой $y = 1,4762x^{-0,112}$

Таблица 6.11. Корректировка на общую площадь (Объект оценки площадью 269,90 кв.м.)

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Общая площадь, кв.м	269,90	340,00	123,00	155,00	80,00	415,00
Коэффициент (офис)	0,49	0,47	0,54	0,52	0,56	0,46
Корректировка, %		2,76	-8,86	-6,34	-13,37	5,21
Коэффициент (офис)	0,51	0,50	0,56	0,54	0,59	0,49
Корректировка, %		2,62	-8,43	-6,02	-12,73	4,94
Корректировка, % (ср. значение)		2,69	-8,64	-6,18	-13,05	5,07

Таблица 6.12. Корректировка на общую площадь (Объект оценки площадью 273,70 кв.м.)

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Общая площадь, кв.м	273,70	340,00	123,00	155,00	80,00	415,00
Коэффициент (офис)	0,49	0,47	0,54	0,52	0,56	0,46
Корректировка, %		2,59	-9,01	-6,49	-13,51	5,03
Коэффициент (офис)	0,51	0,50	0,56	0,54	0,59	0,49
Корректировка, %		2,46	-8,57	-6,17	-12,87	4,77
Корректировка, % (ср. значение)		2,53	-8,79	-6,33	-13,19	4,90

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и Объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не применялась.

Корректировка на техническое состояние

Корректировка применялась на основании документа «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 432:

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт	требуется капитальный ремонт (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметический ремонт	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитальный ремонт (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Рисунок 6.12. Корректировка на техническое состояние

Объект оценки требует частичного косметического ремонта, таким образом, корректировка применена в размере ½ от значения.

Таблица 6.13. Корректировка на техническое состояние

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Техническое состояние	Требуется частичный косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
Корректировка, %	-	5,56%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%

Корректировка на этаж расположения

Корректировка применялась на основании документа «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 375 (объекты офисного назначения для городов с численностью населения 500-1000 тыс.чел.):

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

Рисунок 6.13. Корректировка на этаж расположения. Офисные объекты

Корректировка применялась на основании документа «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 383 (объекты торгового назначения для городов с численностью населения 500-1000 тыс.чел.):

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,30	1,33
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,16	1,20
	цоколь	0,77	0,86	1,00	1,03
	подвал	0,75	0,84	0,97	1,00

Рисунок 6.14. Корректировка на этаж расположения. Торговые объекты

Таблица 6.14. Корректировка на этаж расположения

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Этаж	2	1	1	1	1	Цоколь, 1
Корректировка, % (офис)		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	0,39
Корректировка, % (торг)		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-5,17
Корректировка, % (ср. значение)		-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-2,39
Этаж	Подвал	1	1	1	1	Цоколь, 1
Корректировка, % (офис)		-27	-27	-27	-27	-22,91
Корректировка, % (торг)		-25	-25	-25	-25	-20,91
Корректировка, % (ср. значение)		-26	-26	-26	-26	-21,91

Примечание: корректировка в отношении аналога №5 рассчитана пропорционально поэтажной площади помещений. План помещения приведен в приложении.

Корректировка на назначение

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения: могут использоваться как объекты свободного назначения.

В сравнительном подходе при соответствующих расчетах при согласовании результатов прямого сравнения продаж использовался метод валовой коррекции, в соответствии с которым, чем более весомые корректировки применялись, чтобы привести аналог к объекту оценки, тем меньше вес должен быть у этого аналога. Итоговая сумма весовых коэффициентов, должна быть равной 1.

Весовые коэффициенты определялись по следующей формуле:

$$K_n = \frac{(\Sigma - x_n)}{(n - 1) * \Sigma}$$

где: K_n – весовой коэффициент, присваиваемый конкретному аналогу;
 Σ - сумма всех корректировок по модулю по всем аналогам, без учета торга;
 x_n - сумма всех корректировок по модулю по конкретному аналогу, без учета торга;
 n – количество аналогов, участвующих в расчете.

Таблица 6.15. Расчет рыночной стоимости

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена предложения объекта	[рублей/кв.м.]	-	58 823,53	65 040,64	67 741,94	72 125,00	77 108,43
<i>Корректировка на уторговывание</i>	[%]	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	52 941,18	58 536,58	60 967,74	64 912,50	69 397,59
Состав передаваемых прав	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%	0%
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	52 941,18	58 536,58	60 967,74	64 912,50	69 397,59
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	52 941,18	58 536,58	60 967,74	64 912,50	69 397,59
Условия продажи	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	52 941,18	58 536,58	60 967,74	64 912,50	69 397,59
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	12.06.2023	12.05.2023	13.05.2023	12.05.2023	20.04.2023	01.02.2023
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,38%	1,21%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	52 941,18	58 536,58	60 967,74	65 159,17	70 237,30
Характеристики месторасположения объекта	Характеристики месторасположения объекта	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 3Г	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 5	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 54/1	Томская область, Томск, р-н Советский, Новгородская ул., 48	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 51Ас5	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Карташова, 25
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	52 941,18	58 536,58	60 967,74	65 159,17	70 237,30
Характеристики месторасположения объекта	Расположение относительно красной линии	Красная линия	Внутри квартала	Внутри квартала	Красная линия	Красная линия	Красная линия

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
<i>Корректировка</i>	[%]	-	13,64%	13,64%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	60 162,35	66 520,97	60 967,74	65 159,17	70 237,30
Физические характеристики (относительные корректировки)	Общая площадь, кв.м	269,90	340,00	123,00	155,00	80,00	415,00
<i>Корректировка</i>	[%]	-	2,69%	-8,64%	-6,18%	-13,05%	5,07%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	61 780,72	60 773,56	57 199,94	56 655,90	73 798,33
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	61 780,72	60 773,56	57 199,94	56 655,90	73 798,33
Физические характеристики (относительные корректировки)	Техническое состояние	Требуется частичный косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
<i>Корректировка</i>	[%]	-	5,56%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	65 215,73	57 734,88	54 339,94	53 823,10	70 108,42
Физические характеристики (относительные корректировки)	Этаж	2	1	1	1	1	Цоколь, 1
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-2,39%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	60 324,55	53 404,76	50 264,44	49 786,37	68 432,82
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	<i>Корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	60 324,55	53 404,76	50 264,44	49 786,37	68 432,82
Общая валовая коррекция	-	-	29,39	34,78	18,68	25,93	13,67
Весовой коэффициент	-	-	0,190	0,179	0,212	0,197	0,222
Средневзвешенная стоимость	[рублей/ 1 кв.м]	56 678,73					
Средневзвешенная стоимость	[рублей]	15 298 000					

Таблица 6.16. Расчет рыночной стоимости

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена предложения объекта	[рублей/кв.м.]	-	58 823,53	65 040,64	67 741,94	72 125,00	77 108,43
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	52 941,18	58 536,58	60 967,74	64 912,50	69 397,59
Состав передаваемых прав	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	52 941,18	58 536,58	60 967,74	64 912,50	69 397,59
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	52 941,18	58 536,58	60 967,74	64 912,50	69 397,59
Условия продажи	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	52 941,18	58 536,58	60 967,74	64 912,50	69 397,59
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	12.06.2023	12.05.2023	13.05.2023	12.05.2023	20.04.2023	01.02.2023
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,38%	1,21%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	52 941,18	58 536,58	60 967,74	65 159,17	70 237,30
Характеристики месторасположения объекта	Характеристики месторасположения объекта	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 3Г	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 5	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 54/1	Томская область, Томск, р-н Советский, Новгородская ул., 48	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 51Ас5	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Карташова, 25
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	52 941,18	58 536,58	60 967,74	65 159,17	70 237,30
Характеристики месторасположения объекта	Расположение относительно красной линии	Красная линия	Внутри квартала	Внутри квартала	Красная линия	Красная линия	Красная линия

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	13,64%	13,64%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	60 162,35	66 520,97	60 967,74	65 159,17	70 237,30
Физические характеристики (относительные корректировки)	Общая площадь, кв.м	273,70	340,00	123,00	155,00	80,00	415,00
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	2,53%	-8,79%	-6,33%	-13,19%	4,90%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	61 684,46	60 673,77	57 108,48	56 564,67	73 678,93
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	61 684,46	60 673,77	57 108,48	56 564,67	73 678,93
Физические характеристики (относительные корректировки)	Техническое состояние	Требуется частичный косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	5,56%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	65 114,12	57 640,09	54 253,06	53 736,44	69 994,98
Физические характеристики (относительные корректировки)	Этаж	Подвал	1	1	1	1	Цоколь, 1
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	-26,00%	-26,00%	-26,00%	-26,00%	-21,91%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	48 184,45	42 653,66	40 147,26	39 764,97	54 659,08
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	<i>Корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м.]	-	48 184,45	42 653,66	40 147,26	39 764,97	54 659,08
Общая валовая коррекция	-	-	47,73	53,43	37,33	44,57	33,02
Весовой коэффициент	-	-	0,195	0,188	0,207	0,198	0,212
Средневзвешенная стоимость	[рублей/ 1 кв.м]	45 182,08					
Средневзвешенная стоимость	[рублей]	12 366 000					

Величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная сравнительным подходом на дату оценки, по мнению Оценщика, составляет:

Таблица 6.17. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
		1. Доля в праве собственности в размере 27/40 2. Право собственности 3. Право собственности	1. Доля в праве собственности в размере 27/80 2. Доля в праве собственности в размере 1/2 3. Доля в праве собственности в размере 1/2
1	Земельный участок площадью 419 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2504. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса. Адрес: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	2 401 000	1 200 500
2	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже, общей площадью 269,9 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2913. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г	15 298 000	7 649 000
3	Нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 273,7 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2912. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г	12 366 000	6 183 000
Итого:		30 065 000	15 032 500

6.3. Доходный подход

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

Согласно ФСО №1 п. 21 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может оцениваться:

- Методом прямой капитализации, включающего в себя техники мультипликаторов, техники коэффициентов капитализации и техники остатка;
- Методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации чистой прибыли применяется в оценке доходов при одном условии — если происходит постепенное и умеренное возрастание финансового показателя, что можно ожидать от рынка аренды подобных помещений, согласно анализу рынка, проведенному Оценщиком в рамках данного отчета. Нельзя использовать данный метод, если строительный объект находится не на завершенной стадии или нет информации о сделках (предложениях) продажи или аренды. Объект оценки является объектом заверченного строительства, имеется информация о рыночных ставках предложения аренды.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$PC = ЧОД / ТД,$$

где: РС – рыночная стоимость объекта;
ЧОД – чистый операционный доход;
ТД – текущая доходность.

Расчет чистого операционного дохода

Последовательность определения чистого операционного дохода

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется эффективный валовой доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей.
3. Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов.

Расчет показателей, необходимых для определения потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД)– это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где: А - рыночная ставка арендной платы без учета НДС и коммунальных платежей (годовая);
S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для помещений были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с объектом недвижимости, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. глава 5 «Анализ наиболее эффективного использования»).

Определение арендной ставки

Рыночная ставка арендной платы для помещений определена на основании метода сравнительного анализа продаж (предложений) в соответствии с алгоритмом, описанным в рамках раздела 6.2. «Сравнительный подход» настоящего Отчета.

Обоснование выбора единицы сравнения

К элементам сравнения относят характеристики объектов, и сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на рыночные цены арендных ставок на аналогичные помещения.

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв.м площади объектов-аналогов и Объекта оценки.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов оценки и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 6.18. Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Различия между ценами предложения/спроса и сделок	1.1. Отличие цены предложения от цены сделки
2. Состав передаваемых прав на объект	2.1. Вид передаваемых прав
	2.2. Наличие ограничений и обременений
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	3.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	3.2. Платеж эквивалентом денежных средств
4. Условия продажи	4.1. Отличие цены при типичном сроке экспозиции и при срочной продаже
5. Рыночные условия	5.1. Изменение цен во времени
6. Характеристики месторасположения объекта	6.1. Адрес
	6.2. Расположение относительно красной линии
7. Физические характеристики объекта	7.1. Общая площадь
	7.2. Тип объекта
	7.3. Техническое состояние
	7.4. Этаж расположения
8. Экономические характеристики объекта	8.1. Назначение

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик Объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и Объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам Объекта оценки.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице далее.

Таблица 6.19. Характеристики объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Состав передаваемых прав	<i>Вид права</i>	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	<i>Наличие ограничений и обременений</i>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка		12.06.2023	06.04.2023	10.05.2023	01.02.2023	23.03.2023	05.04.2023
Характеристики месторасположения объекта	<i>Адрес</i>	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 3Г	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Нахимова, 8/1	Томская область, Томск, р-н Кировский, Красноармейская ул., 120	Томская область, Томск, р-н Кировский, Советская ул., 78	Томская область, Томск, р-н Кировский, Киевская ул., 76	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 39
	<i>Расположение относительно красной линии</i>	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Физические характеристики (относительные корректировки)	<i>Общая площадь, кв.м</i>	1. 269,90 2. 273,70	120,00	44,30	470,00	19,50	121,00
	<i>Тип объекта</i>	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	<i>Техническое состояние</i>	Требуется частичный косметический ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Требуется косметический ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
	<i>Этаж</i>	1. 2 2. Подвал	2	1	2	2	1
Экономические характеристики	<i>Назначение</i>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	<i>Цена предложения, руб./месяц</i>		120 000	44 300	560 000	18 525	160 000
	<i>Цена предложения, без учета НДС, руб./месяц</i>		120 000	36 917	560 000	18 525	160 000
	<i>Цена предложения, без учета НДС, руб./кв.м./месяц</i>		1 000	833	1 191	950	1 322
	<i>Цена предложения, без учета НДС, КР, ЭР, руб./кв.м./месяц</i>		804	833	838	855	930
Источник информации	<i>Контактный телефон (ФИО продавца при наличии)</i>		8 913 820 87 87	8 962 780 22 13	8 983 232 07 24	8 983 235 59 61	8 983 232 07 24
	<i>Источник информации</i>		https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/284328776/	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/272803496/	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/282937956/	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/276167839/	https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/285778219/

При определении потенциального валового дохода необходимо из арендной ставки вычесть стоимость коммунальных и эксплуатационных платежей, включенных в нее. При расчете величины указанных платежей использован документ «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы, под ред. Л.А. Лейфера, стр. 57-63, 70-76.

Так-как объект оценки представляет помещения свободного назначения значения корректировки принимались как среднее арифметическое между офисным и торговым назначением.

Согласно открытому источнику информации <https://visasam.ru/russia/rabotavrf/zarplaty-v-rossii.html> по данным Росстат в 2022 году заработная плата в Томской области выше по сравнению со средней заработной платой в Сибирском федеральном округе, таким образом, принимались показатели для доходов выше среднего.

Регион	Среднемесячная заработная плата, руб.
Сибирский федеральный округ	48883
Республика Алтай	39806
Республика Тыва	46084
Республика Хакасия	47817
Алтайский край	33872
Красноярский край	60608
Иркутская область	55209
Кемеровская область	48313
Новосибирская область	46167
Омская область	41152
Томская область	50955

Рисунок 6.15. Заработная плата по данным Росстат в 2022 году, руб.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,9%	4,6%	7,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,1%	3,6%	8,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,8%	3,0%	6,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,2%	7,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,6%	3,1%	6,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	4,0%	8,7%

Рисунок 6.16. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Офисные помещения. Коммунальные платежи, электричество

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,4%	0%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	1,4%	3,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,4%	0,2%	8,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,2%	3,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,3%	1,2%	3,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	1,4%	3,5%

Рисунок 6.17. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Офисные помещения. Коммунальные платежи, водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,6%	0,2%	11,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,4%	3,2%	7,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,8%	2,2%	5,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,7%	3,8%	7,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,1%	2,5%	5,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,9%	4,2%	9,6%

Рисунок 6.18. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Офисные помещения. Коммунальные платежи, отопление

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	2,9%	1,9%	3,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	1,6%	4,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,7%	0,7%	4,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	1,8%	4,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,0%	2,1%	3,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,9%	2,2%	5,6%

Рисунок 6.19. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Офисные помещения. Эксплуатационные платежи, уборка

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	2,8%	1,8%	3,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	1,5%	3,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,9%	1,6%	4,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,7%	1,3%	4,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,4%	1,6%	3,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,7%	1,2%	4,1%

Рисунок 6.20. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Офисные помещения. Эксплуатационные платежи, интернет и средства связи

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,5%	0,8%	2,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,1%	1,9%	4,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,5%	1,7%	5,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,3%	2,0%	4,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,7%	1,7%	3,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,5%	1,9%	5,0%

Рисунок 6.21. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Офисные помещения. Эксплуатационные платежи, охрана

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	7,1%	5,0%	9,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	1,7%	4,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,8%	0,7%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,6%	1,2%	3,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,8%	1,9%	3,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,1%	1,6%	4,6%

Рисунок 6.22. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Офисные помещения. Эксплуатационные платежи, текущий (мелкий) ремонт

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	7,3%	5,1%	9,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,1%	4,2%	10,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,5%	3,0%	10,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,5%	2,8%	8,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,0%	4,1%	8,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,5%	3,1%	7,9%

Рисунок 6.23. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Торговые помещения. Коммунальные платежи, электричество

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,3%	0,0%	10,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,7%	1,5%	3,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,3%	0,9%	9,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	0,9%	4,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,6%	1,4%	3,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,5%	3,5%

Рисунок 6.24. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Торговые помещения. Коммунальные платежи, водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	6,5%	1,1%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,2%	3,3%	9,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,0%	5,3%	10,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,4%	7,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,7%	3,0%	6,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,5%	4,2%	8,7%

Рисунок 6.25. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Торговые помещения. Коммунальные платежи, отопление

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	3,9%	2,9%	4,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,4%	2,0%	4,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,7%	1,7%	5,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,1%	1,7%	4,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,7%	2,4%	4,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,0%	2,2%	5,8%

Рисунок 6.26. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Торговые помещения. Эксплуатационные платежи, уборка

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	2,8%	1,8%	3,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,4%	1,4%	3,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	1,2%	3,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	1,0%	3,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	1,5%	3,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,1%	3,8%

Рисунок 6.27. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Торговые помещения. Эксплуатационные платежи, интернет и средства связи

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	8,5%	6,3%	10,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,6%	2,2%	5,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,2%	0,9%	5,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,5%	2,3%	4,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,2%	1,9%	4,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,5%	2,0%	5,0%

Рисунок 6.28. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Торговые помещения. Эксплуатационные платежи, охрана

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	7.1%	5.0%	9.3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3.3%	2.0%	4.6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4.3%	1.1%	7.5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.4%	1.1%	3.8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3.2%	2.0%	4.4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.8%	1.4%	4.3%

Рисунок 6.29. Доля расходов в величине валовой арендной ставки, %
Торговые помещения. Эксплуатационные платежи, текущий (мелкий) ремонт

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Величины корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, определяются с помощью сопоставления количественных или качественных характеристик. Обоснование принимаемых в расчет корректировок данными рынка является обязательным.

Окончательное решение о величине результата, определенного сравнительным подходом, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения.

Объекты-аналоги корректируются с помощью относительных корректировок.

Корректировка на торг. По законам рынка цена предложения обычно превышает цену продажи. Корректировка применялась на основании документа «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 460:

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

Рисунок 6.30. Корректировка на торг

Так как в объявлениях объектов-аналогов не исключалась возможность торга, корректировка на торг при аренде принята на уровне среднего значения интервала для объектов свободного назначения ко всем аналогам в размере (-9,0%).

Для расчета стоимости единого объекта вносятся корректировки по элементам сравнения. Следует различать две группы элементов сравнения (факторов): *характеристики сделок* и *характеристики объектов*. По этим группам производятся корректировки цен двух видов: *последовательные корректировки по первой группе* и *независимые корректировки по второй*.



Рисунок 6.31. Первая группа характеристик сделок

Корректировка на состав передаваемых прав.

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Передаваемое право – аренда.

Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи учитывает разницу в стоимости заемного капитала при рыночной и контрактной нормах процента. Введение корректировки не требуется, поскольку продажи всех объектов – аналогов предполагают ежемесячный расчет в денежной форме.

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия продажи могут быть типичными для рынка (сделка при типичном сроке экспозиции), либо нетипичными (срочная продажа, цена предложения и др.). В таких случаях стоит иметь в виду, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет максимальной при типичных условиях продажи. Срочная продажа или использование цен предложений (спроса) объективно уменьшает стоимость объекта недвижимости и, следовательно, цену его продажи.

Условия продажи объектов-аналогов соответствуют оцениваемому условию продажи объекта оценки – выставлены на продажу при типичном сроке экспозиции. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия рынка учитывает временной интервал от объявления в объектах-аналогах до даты оценки объекта оценки, а именно влияние инфляции, открытый источник информации: <https://уровень-инфляции.рф>

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2023	0.84	0.46	0.37	0.38									2.07
2022	0.99	1.17	7.61	1.56	0.12	-0.35	-0.39	-0.52	0.05	0.18	0.37	0.78	11.92
2021	0.67	0.78	0.66	0.58	0.74	0.69	0.31	0.17	0.60	1.11	0.96	0.82	8.39
2020	0.40	0.33	0.55	0.83	0.27	0.22	0.35	-0.04	-0.07	0.43	0.71	0.83	4.91
2019	1.01	0.44	0.32	0.29	0.34	0.04	0.20	-0.24	-0.16	0.13	0.28	0.36	3.05

Рисунок 6.32. Уровень инфляции по месяцам, %

Таблица 6.20. Корректировка на условия рынка

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Изменение цен во времени (дата предложения)	12.06.2023	06.04.2023	10.05.2023	01.02.2023	23.03.2023	05.04.2023
Корректировка, %	-	0,38%	0,00%	1,21%	0,75%	0,38%

Вторая группа характеристик объектов включает следующие факторы:

1. Адрес
2. Расположение относительно красной линии
3. Общая площадь
4. Тип объекта
5. Техническое состояние
6. Этаж расположения
7. Назначение

Независимые корректировки цен по второй группе делаются в любом порядке, при этом общую корректировку по группе можно получать суммированием.

Так-как объект оценки представляет помещения свободного назначения значения корректировки принимались как среднее арифметическое между офисным и торговым назначением.

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги находятся в городе Томск на сравнительно небольшом удалении от Объекта оценки, а именно не более 1,4 км., следовательно обладают схожими социально-экономическими характеристиками, таким образом, корректировка не применялась.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки и Объекты-аналоги расположены на красной линии, корректировка не применялась.

Корректировка на общую площадь

Согласно документу «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 324 зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисного назначения для городов с численностью населения 500-1000 тыс.чел. описывается формулой $y = 1,127x^{-0,033}$

Согласно документу «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 339 зависимость удельной арендной ставки от площади объекта торгового назначения для городов с численностью населения 500-1000 тыс.чел. описывается формулой $y = 1,4485x^{-0,129}$

Таблица 6.21. Корректировка на общую площадь (Объект оценки площадью 269,90 кв.м.)

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Общая площадь, кв.м	269,90	120,00	44,30	470,00	19,50	121,00
Коэффициент (офис)	0,83	0,85	0,88	0,81	0,90	0,85
Корректировка, %		-2,64	-5,79	1,85	-8,31	-2,61
Коэффициент (офис)	0,46	0,51	0,58	0,43	0,65	0,51
Корректировка, %		-9,93	-20,79	7,42	-28,75	-9,83
Корректировка, % (ср. значение)		-6,28	-13,29	4,63	-18,53	-6,22

Таблица 6.22. Корректировка на общую площадь (Объект оценки площадью 273,70 кв.м.)

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Общая площадь, кв.м	273,70	120,00	44,30	470,00	19,50	121,00
Коэффициент (офис)	0,83	0,85	0,88	0,81	0,90	0,85
Корректировка, %		-2,68	-5,83	1,80	-8,35	-2,66
Коэффициент (офис)	0,46	0,51	0,58	0,43	0,65	0,51
Корректировка, %		-10,09	-20,94	7,22	-28,88	-9,99
Корректировка, % (ср. значение)		-6,39	-13,38	4,51	-18,61	-6,33

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и Объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не применялась.

Корректировка на техническое состояние

Корректировка применялась на основании документа «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 432:

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт	требуется капитальный ремонт (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметический ремонт	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитальный ремонт (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Рисунок 6.33. Корректировка на техническое состояние

Объект оценки требует частичного косметического ремонта, таким образом, корректировка применена в размере $\frac{1}{2}$ от значения.

Таблица 6.23. Корректировка на техническое состояние

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Техническое состояние	Требуется частичный косметический ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Требуется косметический ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
Корректировка, %	-	-5,00%	-5,00%	5,56%	-5,00%	-5,00%

Корректировка на этаж расположения

Корректировка применялась на основании документа «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 375 (объекты офисного назначения для городов с численностью населения 500-1000 тыс.чел.):

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.30	1.38
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.24	1.31
	цоколь	0.77	0.81	1.00	1.06
	подвал	0.73	0.76	0.94	1.00

Рисунок 6.34. Корректировка на этаж расположения. Офисные объекты

Корректировка применялась на основании документа «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход», стр. 383 (объекты торгового назначения для городов с численностью населения 500-1000 тыс.чел.):

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,22	1,30
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,17	1,25
	цоколь	0,82	0,85	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,80	0,94	1,00

Рисунок 6.35. Корректировка на этаж расположения. Торговые объекты

Таблица 6.24. Корректировка на этаж расположения

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Этаж	2	2	1	2	2	1
Корректировка, % (офис)		0,00	-5,00	0,00	0,00	-5,00
Корректировка, % (торг)		0,00	-4,00	0,00	0,00	-4,00
Корректировка, % (ср. значение)		0	-4,5	0	0	-4,5
Этаж	Подвал	2	1	2	2	1
Корректировка, % (офис)		-24	-27	-24	-24	-27
Корректировка, % (торг)		-20	-23	-20	-20	-23
Корректировка, % (ср. значение)		-22	-25	-22	-22	-25

Корректировка на назначение

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения: могут использоваться как объекты свободного назначения.

В сравнительном подходе при соответствующих расчетах при согласовании результатов прямого сравнения продаж использовался метод валовой коррекции, в соответствии с которым, чем более весомые корректировки применялись, чтобы привести аналог к объекту оценки, тем меньше вес должен быть у этого аналога. Итоговая сумма весовых коэффициентов, должна быть равной 1.

Весовые коэффициенты определялись по следующей формуле:

$$K_n = \frac{(\sum - x_n)}{(n - 1) * \sum}$$

где: K_n – весовой коэффициент, присваиваемый конкретному аналогу;
 $\sum$ - сумма всех корректировок по модулю по всем аналогам, без учета торгового назначения;
 x_n - сумма всех корректировок по модулю по конкретному аналогу, без учета торгового назначения;
 n – количество аналогов, участвующих в расчете.

Таблица 6.25. Расчет удельной рыночной арендной ставки

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена предложения объекта	[рублей/кв.м./месяц]	-	804,00	833,33	837,62	855,48	929,59
<i>Корректировка на уторговывание</i>	[%]	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	731,64	758,33	762,23	778,48	845,92
Состав передаваемых прав	Вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%	0%
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	731,64	758,33	762,23	778,48	845,92
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	731,64	758,33	762,23	778,48	845,92
Условия продажи	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	731,64	758,33	762,23	778,48	845,92
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	12.06.2023	06.04.2023	10.05.2023	01.02.2023	23.03.2023	05.04.2023
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,38%	0,00%	1,21%	0,75%	0,38%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	734,42	758,33	771,45	784,32	849,14
Характеристики месторасположения объекта	Характеристики месторасположения объекта	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 3Г	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Нахимова, 8/1	Томская область, Томск, р-н Кировский, Красноармейская ул., 120	Томская область, Томск, р-н Кировский, Советская ул., 78	Томская область, Томск, р-н Кировский, Киевская ул., 76	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 39
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	734,42	758,33	771,45	784,32	849,14

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Характеристики месторасположения объекта	Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	734,42	758,33	771,45	784,32	849,14
Физические характеристики (относительные корректировки)	Общая площадь, кв.м	269,90	120,00	44,30	470,00	19,50	121,00
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	-6,28%	-13,29%	4,63%	-18,53%	-6,22%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	688,30	657,55	807,17	638,99	796,32
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	688,30	657,55	807,17	638,99	796,32
Физические характеристики (относительные корректировки)	Техническое состояние	Требуется частичный косметический ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Требуется косметический ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	-5,00%	-5,00%	5,56%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	653,88	624,67	852,05	607,04	756,51
Физические характеристики (относительные корректировки)	Этаж	2	2	1	2	2	1
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,00%	-4,50%	0,00%	0,00%	-4,50%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	653,88	596,56	852,05	607,04	722,46
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	<i>Корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	653,88	596,56	852,05	607,04	722,46
Общая валовая коррекция	-	-	11,66	22,79	11,40	24,28	16,10
Весовой коэффициент	-	-	0,216	0,184	0,217	0,180	0,203
Средневзвешенная стоимость	[рублей/кв.м./месяц]	691,86					
Средневзвешенная стоимость	[рублей/месяц]	186 734					

Таблица 6.26. Расчет удельной рыночной арендной ставки

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена предложения объекта	[рублей/кв.м./месяц]	-	804,00	833,33	837,62	855,48	929,59
<i>Корректировка на уторговывание</i>	[%]	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	731,64	758,33	762,23	778,48	845,92
Состав передаваемых прав	Вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%	0%
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	731,64	758,33	762,23	778,48	845,92
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	731,64	758,33	762,23	778,48	845,92
Условия продажи	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	731,64	758,33	762,23	778,48	845,92
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	12.06.2023	06.04.2023	10.05.2023	01.02.2023	23.03.2023	05.04.2023
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,38%	0,00%	1,21%	0,75%	0,38%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	734,42	758,33	771,45	784,32	849,14
Характеристики месторасположения объекта	Характеристики месторасположения объекта	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 3Г	Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Нахимова, 8/1	Томская область, Томск, р-н Кировский, Красноармейская ул., 120	Томская область, Томск, р-н Кировский, Советская ул., 78	Томская область, Томск, р-н Кировский, Киевская ул., 76	Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 39
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	734,42	758,33	771,45	784,32	849,14

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Характеристики месторасположения объекта	Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	734,42	758,33	771,45	784,32	849,14
Физические характеристики (относительные корректировки)	Общая площадь, кв.м	273,70	120,00	44,30	470,00	19,50	121,00
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	-6,39%	-13,38%	4,51%	-18,61%	-6,33%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	687,49	656,87	806,25	638,36	795,39
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	687,49	656,87	806,25	638,36	795,39
Физические характеристики (относительные корректировки)	Техническое состояние	Требуется частичный косметический ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Требуется косметический ремонт	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	-5,00%	-5,00%	5,56%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	653,12	624,02	851,07	606,44	755,62
Физические характеристики (относительные корректировки)	Этаж	Подвал	2	1	2	2	1
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	-22,00%	-25,00%	-22,00%	-22,00%	-25,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	509,43	468,02	663,84	473,02	566,71
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	<i>Корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[рублей/кв.м./месяц]	-	509,43	468,02	663,84	473,02	566,71
Общая валовая коррекция	-	-	33,77	43,38	33,28	46,36	36,71
Весовой коэффициент	-	-	0,206	0,194	0,207	0,190	0,203
Средневзвешенная стоимость	[рублей/кв.м./месяц]	538,04					
Средневзвешенная стоимость	[рублей/месяц]	147 263					

Определение арендопригодной площади

Общая арендопригодная площадь состоит из общей площади помещений, которые возможно сдать в аренду с учетом информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах. Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве арендопригодной площади использовал общую площадь помещений, входящих в состав Объекта оценки.

Расчет показателей, необходимых для определения действительного валового дохода.

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей, при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Определение потерь от недоиспользования

Значение рассматриваемой величины определено с использованием материала «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, стр. 40:

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	7,7%	17,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	6,0%	19,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	7,3%	22,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	4,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,5%	7,8%	19,2%
8	Курортные регионы	10,0%	2,0%	18,0%
9	Дальневосточные регионы	15,0%	13,3%	16,7%

Рисунок 6.36. Величина недозагрузки площадей в процентах от потенциального валового дохода

Величина недозагрузки площадей принята на уровне среднего значения для объектов свободного назначения городов с населением 500-1000 тыс.чел. и уровнем доходов выше среднего в размере 12,5%.

Расчет показателей, необходимых для определения чистого операционного дохода

Чистый операционный доход – это доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} - \text{ОР},$$

где: ЧОД – чистый операционный доход;
ДВД – действительный валовой доход;
ОР – операционные расходы.

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

Значение операционных расходов определено согласно документу: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы, под ред. Л.А. Лейфера, стр. 99, 103.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	27,2%	20,1%	34,3%
2	Санкт-Петербург	22,3%	14,9%	29,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,1%	13,0%	27,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	10,8%	24,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,8%	13,1%	24,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	18,3%	12,5%	24,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,1%	14,0%	30,2%

Рисунок 6.37. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %
Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	27,2%	20,1%	34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,9%	31,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	13,9%	27,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	10,6%	23,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,6%	12,8%	24,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,4%	13,3%	25,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,8%	14,3%	31,3%

Рисунок 6.38. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %
Прочие торговые и сходные типы объектов

Величина операционных принята на уровне среднего значения в размере $(17,5+17,2)/2 = 17,35\%$.

Определение значения текущей доходности

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости.

Значение текущей доходности определено согласно материалу: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, стр. 69:

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

Рисунок 6.39. Значение текущей доходности по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. для недвижимости на активном рынке

Величина текущей доходности принята на уровне среднего значения для объектов свободного назначения в размере 9,6%.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода приведен в таблице далее.

Таблица 6.27. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Источник информации/Формула расчета	Значение	Значение
1	Площадь помещений, согласно заданию на оценку	кв.м	Документы, указанные в п. 1.9.	269,90	273,70
2	Величина рыночной ставки арендной платы (без учета НДС и коммунальных платежей)	руб./месяц	См. п.6	186 733,81	147 262,72
3	Потенциальный валовой доход	руб./год	(Строка 2 * 12)	2 240 806	1 767 153
4	Коэффициент недозагрузки	%	См. п.6	12,50%	12,50%
5	Потери от недозагрузки	руб./год	(Строка 3 * Строка 4)	280 101	220 894
6	Действительный валовой доход	руб./год	(Строка 3 - Строка 5)	1 960 705	1 546 259
7	Операционные расходы	%	См. п.6	17,35%	17,35%
8	Итого операционные расходы:	руб./год	(Строка 6 * Строка 7)	340 182	268 276
9	Чистый операционный доход	руб./год	(Строка 6 - Строка 8)	1 620 523	1 277 983
10	Текущая доходность		См. п.6	0,096	0,096
11	Стоимость объекта оценки (без учета НДС), полученная доходным подходом	руб.	(Строка 9 / Строка 10)	16 880 445	13 312 320

Величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная доходным подходом на дату оценки, по мнению Оценщика, составляет:

Таблица 6.28. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. 1. Доля в праве собственности в размере 27/40 2. Право собственности 3. Право собственности	Рыночная стоимость, руб. 1. Доля в праве собственности в размере 27/80 2. Доля в праве собственности в размере 1/2 3. Доля в праве собственности в размере 1/2
1	Земельный участок площадью 419 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2504. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса. Адрес: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	Подход не применялся	Подход не применялся
2	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже, общей площадью 269,9 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2913. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г	16 880 000	8 440 000
3	Нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 273,7 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2912. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г	13 312 000	6 656 000

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

7.1 Описание процедуры согласования

Использование трех подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Для устранения противоречия между результатами применяется процедура согласования результатов. Окончательная оценка стоимости объекта устанавливается после анализа соотношений между результатами, полученными разными подходами, исходя из того, какие подходы (методы) по мнению Оценщика наиболее применимы к данному объекту и в какой мере «идеология» каждого из них отражает мотивации потенциальных и типичных (гипотетических) продавцов и покупателей таких объектов с учетом состояния рыночной среды.

7.2 Обоснование выбора использованных весов

Процедура согласования оценки заключается в следующем: сводятся воедино все результаты оценки по подходам, полученные при проведении оценки объекта оценки и делается вывод относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C1 * K1 + C2 * K2 + C3 * K3;$$

где: C – итоговая величина стоимости объекта;
 C1 – результат оценки затратным подходом;
 C2 – результат оценки сравнительным подходом;
 C3 – результат оценки доходным подходом;
 K1, K2, K3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K1 + K2 + K3 = 1$).

Для определения весовых коэффициентов использовался факторный анализ, приведенный далее:

Таблица 7.1. Факторный анализ (земельный участок)

Таблица 7.11. Критерии анализа (сравнительный, доходный, затратный)							
№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход		Затратный подход	
		Степень соответствия результат, полученного в рамках подхода, критерию (соответствует –«1», не соответствует - «0»)	Комментарий	Степень соответствия результат, полученного в рамках подхода, критерию (соответствует –«1», не соответствует - «0»)	Комментарий	Степень соответствия результат, полученного в рамках подхода, критерию (соответствует –«1», не соответствует - «0»)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся	-	Не применялся
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся	-	Не применялся
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся	-	Не применялся
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся	-	Не применялся
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся	-	Не применялся
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся	-	Не применялся
7	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся	-	Не применялся
Сумма положительных критериев, в рамках каждого из подходов		7		-		-	
Общая сумма положительных критериев		7					
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев		1,000		-		-	

Таблица 7.2. Факторный анализ (объекты капитального строительства)

Таблица 7.12. Критерии анализа объектов капитального строительства							
№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход		Затратный подход	
		Степень соответствия результат, полученного в рамках подхода, критерию (соответствует –«1», не соответствует - «0»)	Комментарий	Степень соответствия результат, полученного в рамках подхода, критерию (соответствует –«1», не соответствует - «0»)	Комментарий	Степень соответствия результат, полученного в рамках подхода, критерию (соответствует –«1», не соответствует - «0»)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся
7	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере	-	Не применялся
Сумма положительных критериев, в рамках каждого из подходов		7		7		-	
Общая сумма положительных критериев		14					
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев		0,5		0,5		-	

Таблица 7.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 419 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2504. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса. Адрес: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала Доля в праве собственности в размере 27/40	Не применялся	Не применялся	2 401 000	2 401 000
2	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже, общей площадью 269,9 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2913. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Право собственности	Не применялся	16 880 000	15 298 000	16 089 000
3	Нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 273,7 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2912. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Право собственности	Не применялся	13 312 000	12 366 000	12 839 000
Итого:					31 329 000

Таблица 7.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 419 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2504. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса. Адрес: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала Доля в праве собственности в размере 27/80	Не применялся	Не применялся	1 200 500	1 200 500
2	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже, общей площадью 269,9 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2913. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Доля в праве собственности в размере 1/2	Не применялся	8 440 000	7 649 000	8 044 500
3	Нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 273,7 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2912. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Доля в праве собственности в размере 1/2	Не применялся	6 656 000	6 183 000	6 419 500
Итого:					15 664 500

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату
оценки, по мнению Оценщика, без учета НДС, составляет:
31 329 000 (Тридцать один миллион триста двадцать девять тысяч) рублей,
в том числе:**

Таблица 7.5. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 419 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2504. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса. Адрес: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала Доля в праве собственности в размере 27/40	2 401 000
2	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже, общей площадью 269,9 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2913. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Право собственности	16 089 000
3	Нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 273,7 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2912. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Право собственности	12 839 000
Итого:		31 329 000

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату
оценки, по мнению Оценщика, без учета НДС, составляет:
15 664 500 (Пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот)
рублей, в том числе:**

Таблица 7.6. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 419 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2504. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения торгового комплекса. Адрес: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала Доля в праве собственности в размере 27/80	1 200 500
2	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже, общей площадью 269,9 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2913. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Доля в праве собственности в размере 1/2	8 044 500
3	Нежилое помещение, расположенное в подвале, общей площадью 273,7 кв.м., с кадастровым номером: 70:21:0200021:2912. Адрес: Томская область, г. Томск, проспект Кирова, д. 3Г Доля в праве собственности в размере 1/2	6 419 500
Итого:		15 664 500

Оценщик
ООО «Артикул»

 / Е.В. Агеева /

Генеральный директор
ООО «Артикул»

 / В.В. Стрельников /



8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- Настоящим ООО «Артикул» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ООО «Артикул» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика;
- Настоящим Оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке;
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке;
- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

Оценщик



/ Е.В. Агеева /

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть вторая № 14-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Земельный Кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.
4. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
5. «Справочник оценщика недвижимости – 2020, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1»
6. «Справочник оценщика недвижимости – 2022, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2»
7. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход»
8. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Доходный подход»
9. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200;
10. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден приказом

- Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200;
11. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200;
 12. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.
 13. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200
 14. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200
 15. Федеральный стандарт оценки. «Оценка недвижимости (ФСО VII)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611;
 16. Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», в части, не противоречащей федеральному законодательству.

10. ПРИЛОЖЕНИЕ

10.1. Фотографии объекта оценки

Приведены далее.

10.2. Аналоги (объявления из сети интернет и специализированных журналов).

Приведены далее

10.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

№ п/п	Наименование, вид документа	Оригинал/копия
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-151685382 от 02.09.2022г.	Копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-43119776 от 26.11.2020 г.	Копия

10.4. Документы Оценщика, выполнившего данный отчет.

1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.
2. Полис страхования гражданской ответственности оценщика.
3. Документы, подтверждающие членство в саморегулируемой общественной организации.

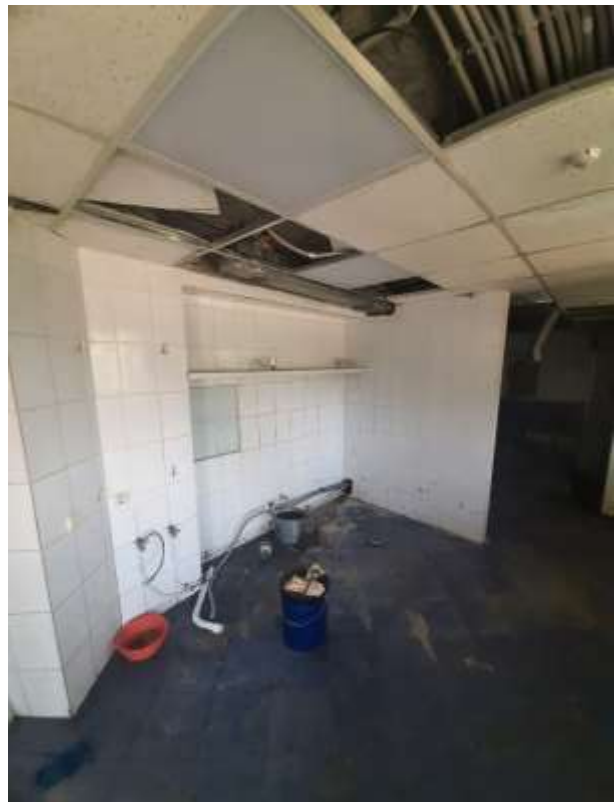
10.5 Полис страхования юридической организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

Приведен далее

Приложение 10.1. Фотографии объекта оценки

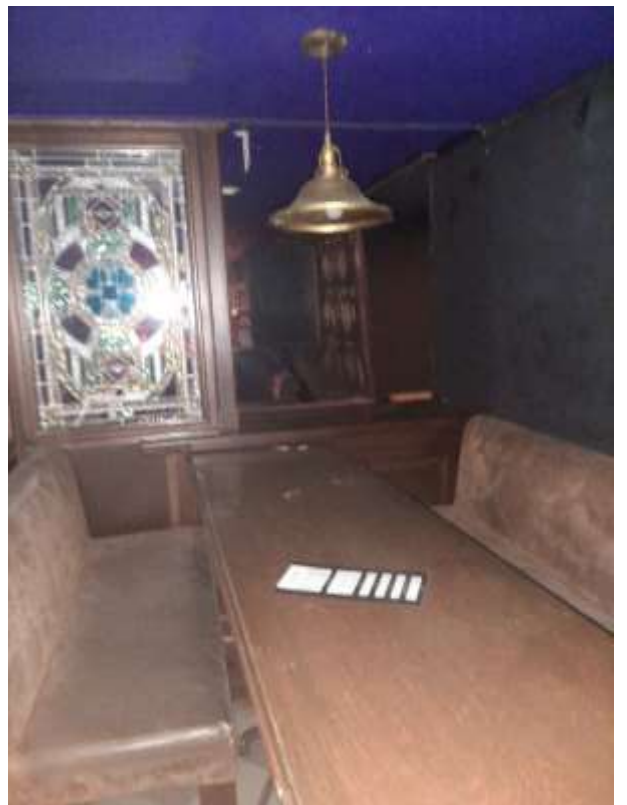








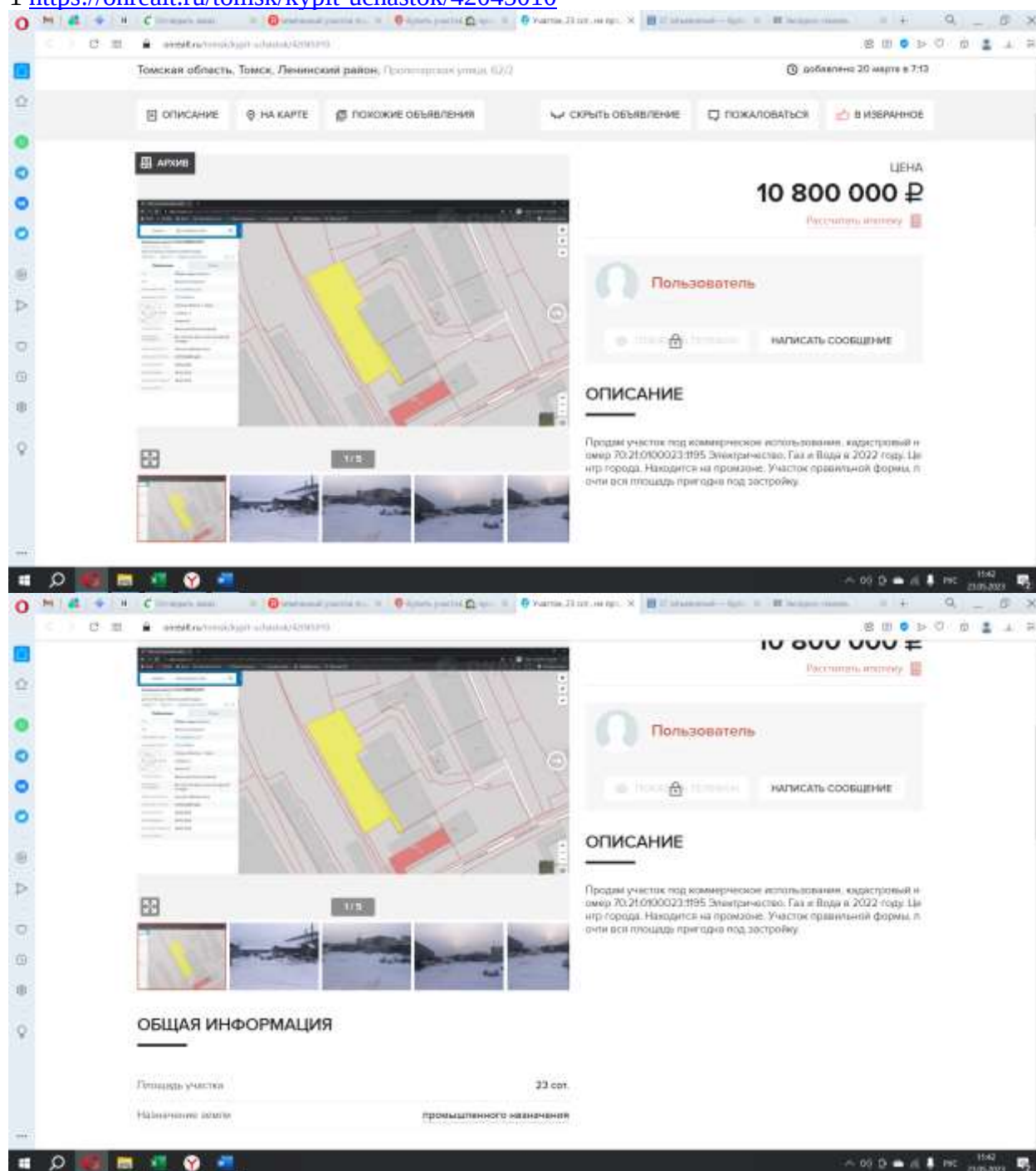




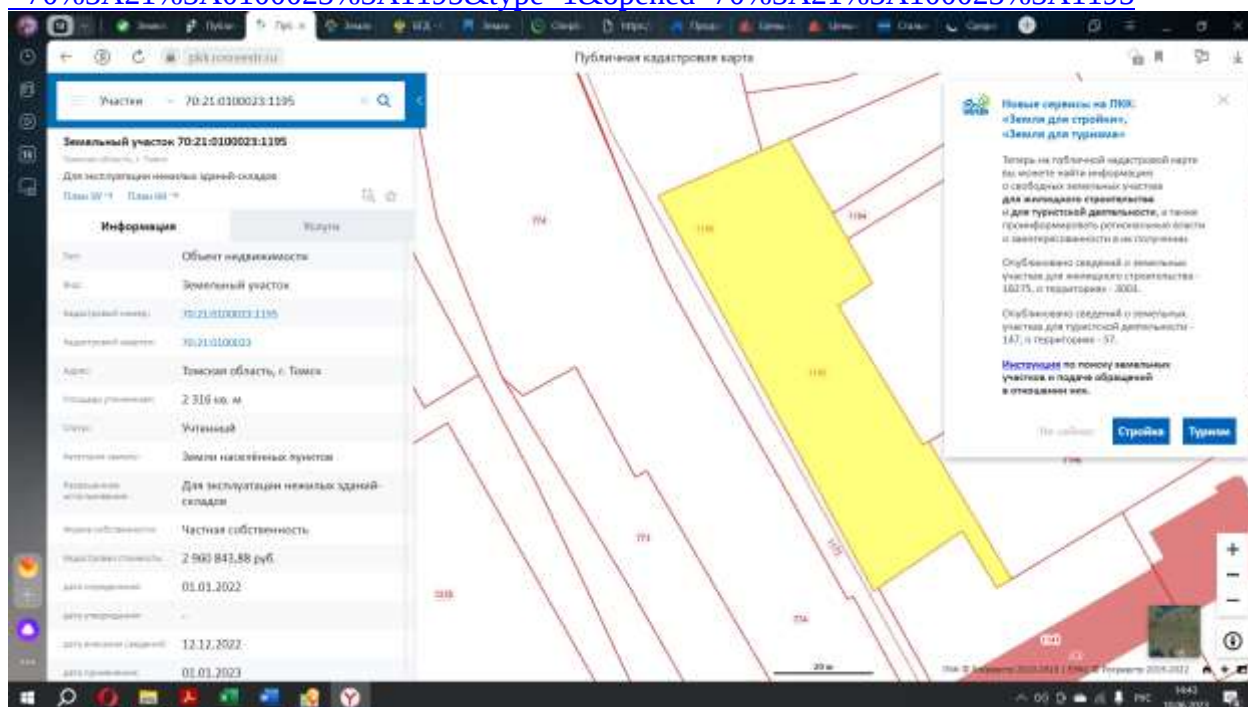


Приложение 10.2. Аналоги (объявления из сети интернет и специализированных журналов)

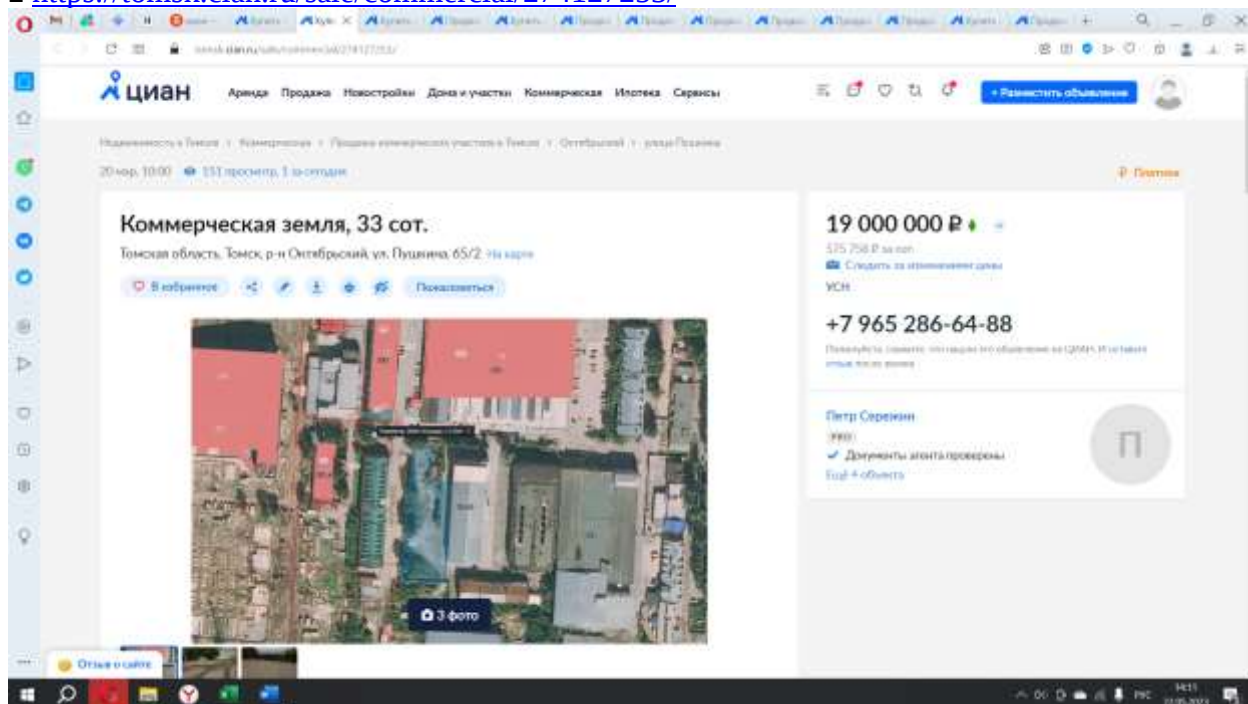
1 <https://onrealt.ru/tomsk/kypit-uchastok/42045010>

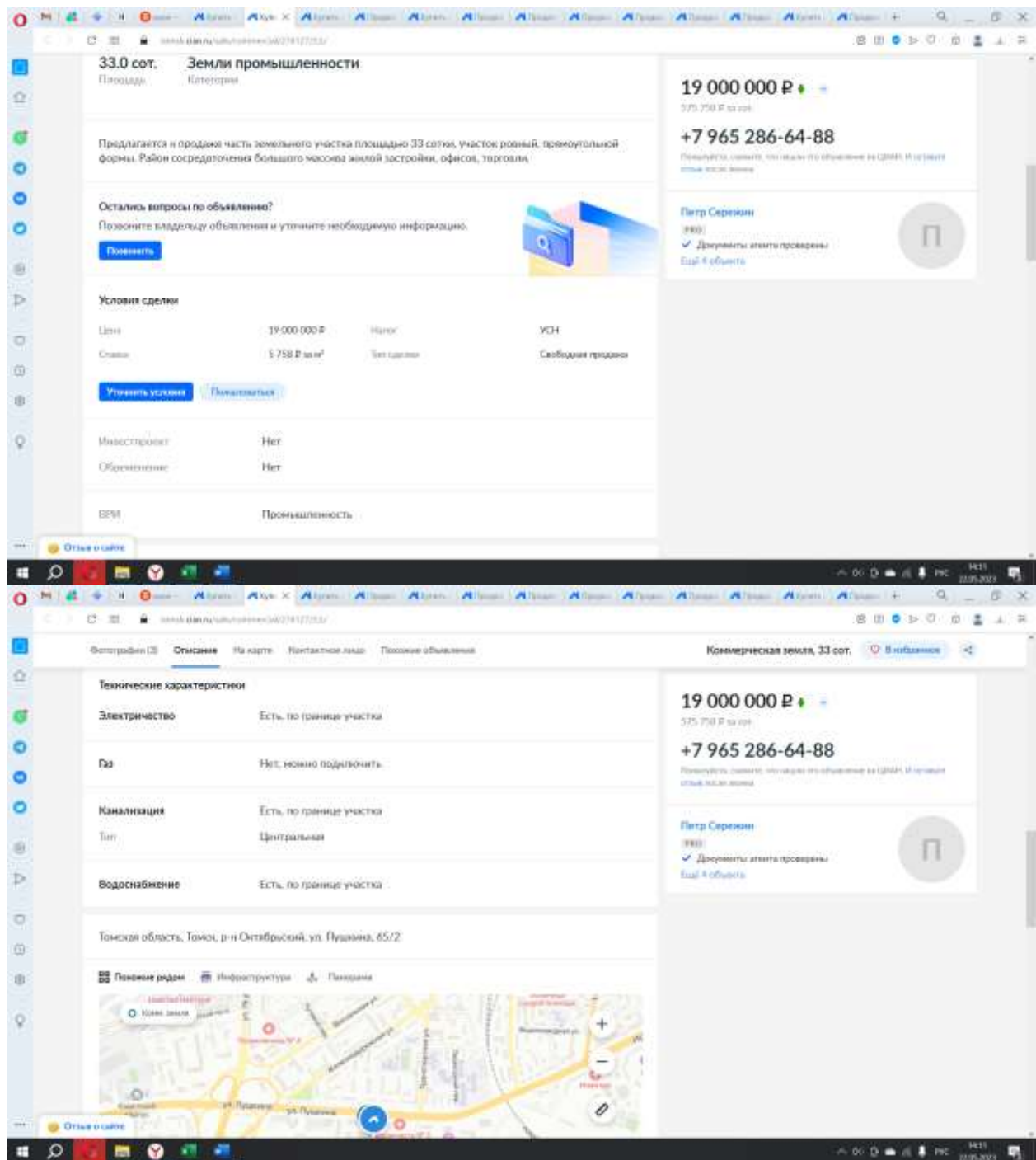


<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64951699983098,122.73014399968623/19/@bs7nhsaos?text=70%3A21%3A0100023%3A1195&type=1&opened=70%3A21%3A100023%3A1195>



2 <https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/274127253/>



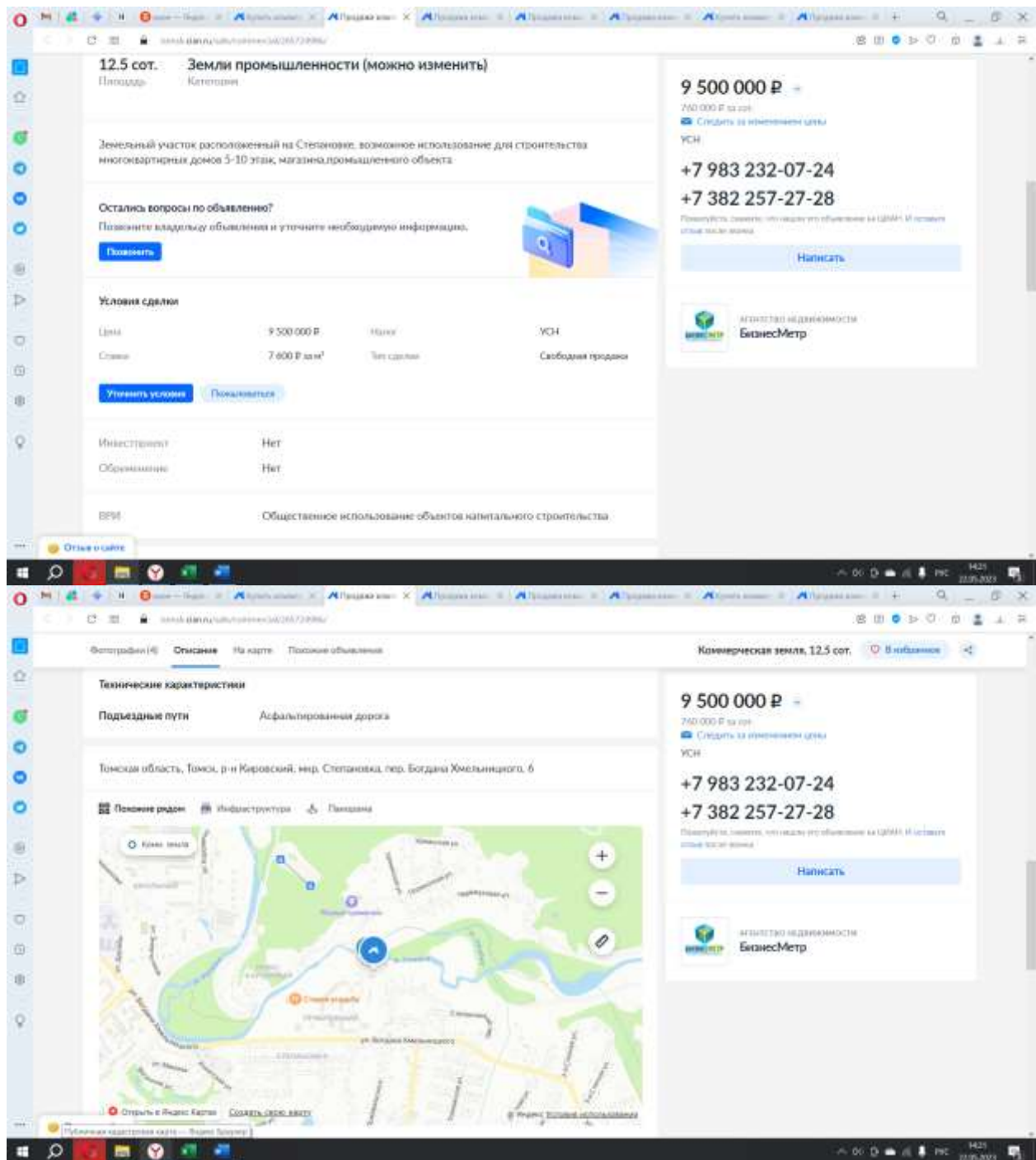


Земельный участок 70:21:0100054:312

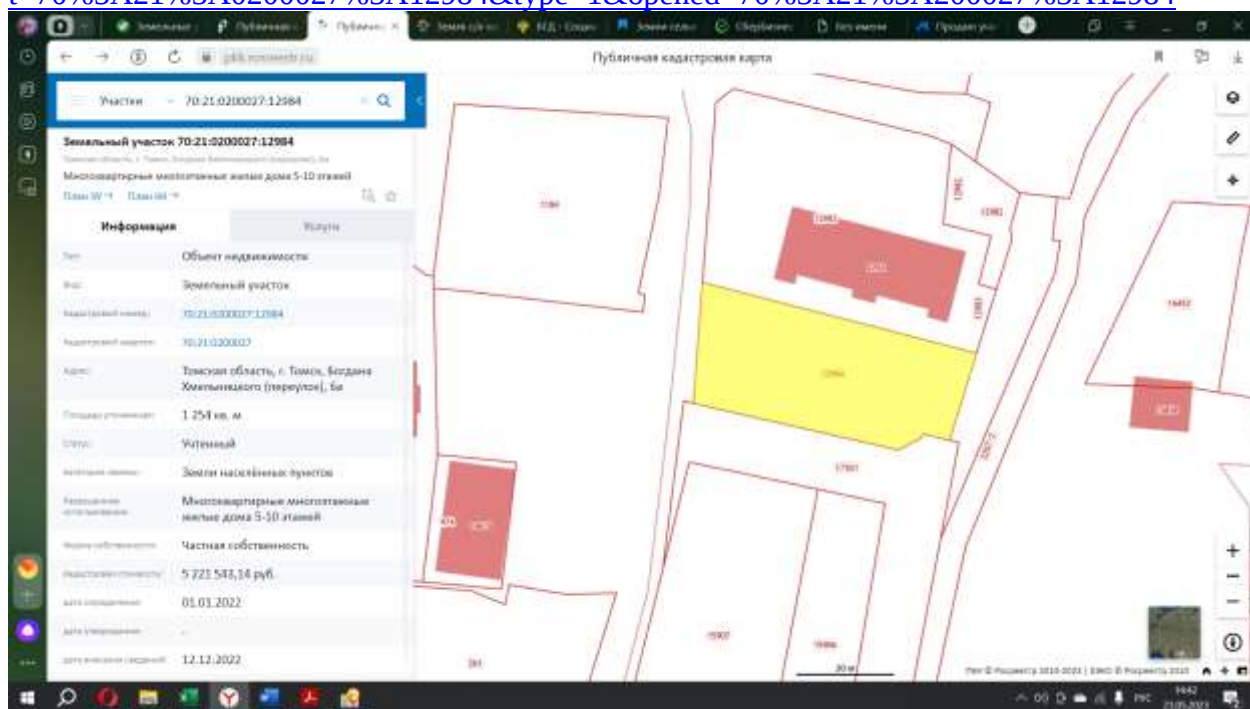
Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	70:21:0100054:312
Кадастровый номер:	70:21:0100054
Адрес:	Томская обл., г. Томск, ул. Пушкина, 65/3
Площадь участка:	3 009 кв. м
Статус:	Учтеный
Назначение участка:	Зона населенных пунктов
Назначение использования:	для эксплуатации производственного здания
Форма собственности:	Частная собственность
Оценочная стоимость:	5 394 823,56 руб.
Дата образования:	01.01.2014
Дата изменения:	01.01.2015
Дата внесения сведений:	01.03.2015

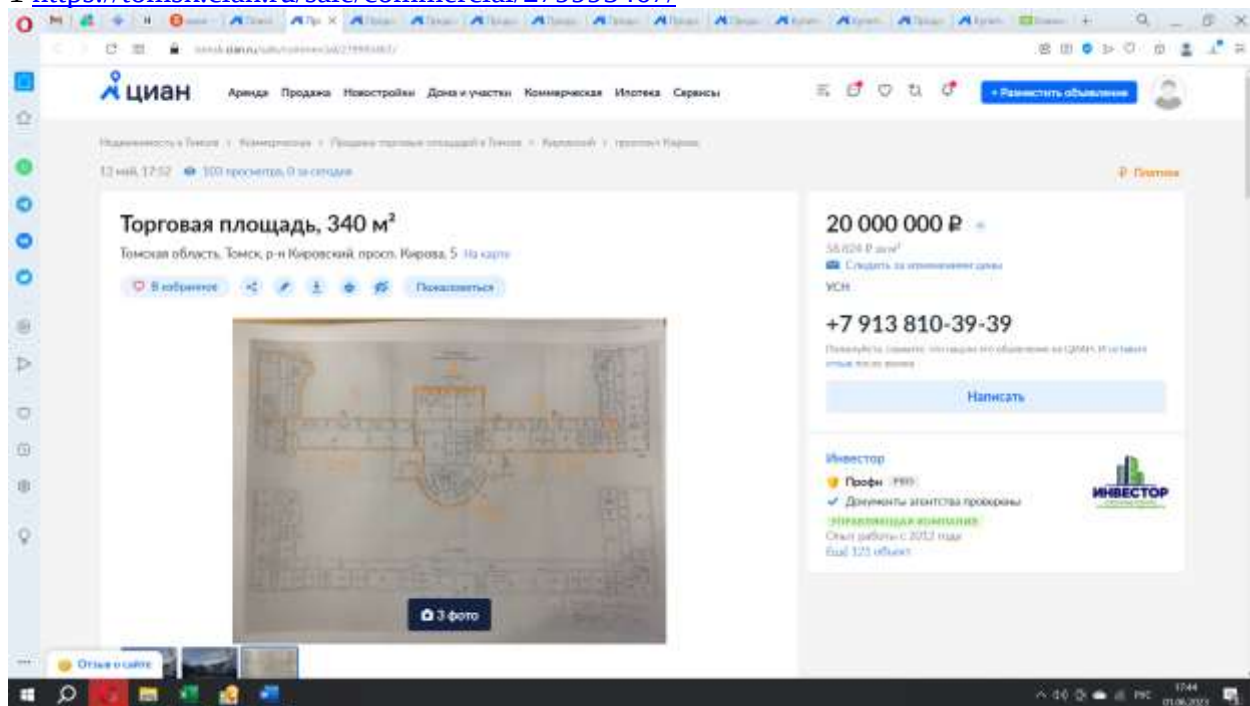
[illegible]

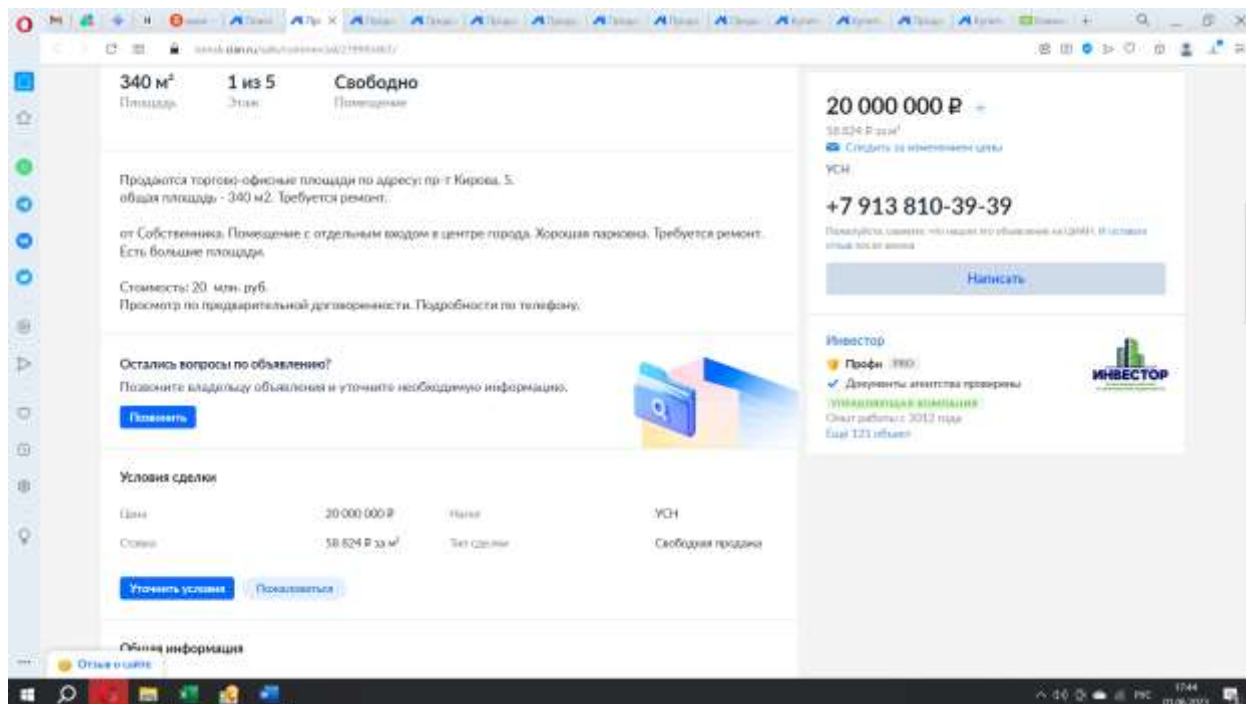


<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64951699984545,122.73014399971308/19/@1b4ulz56r8?text=70%3A21%3A0200027%3A12984&type=1&opened=70%3A21%3A200027%3A12984>

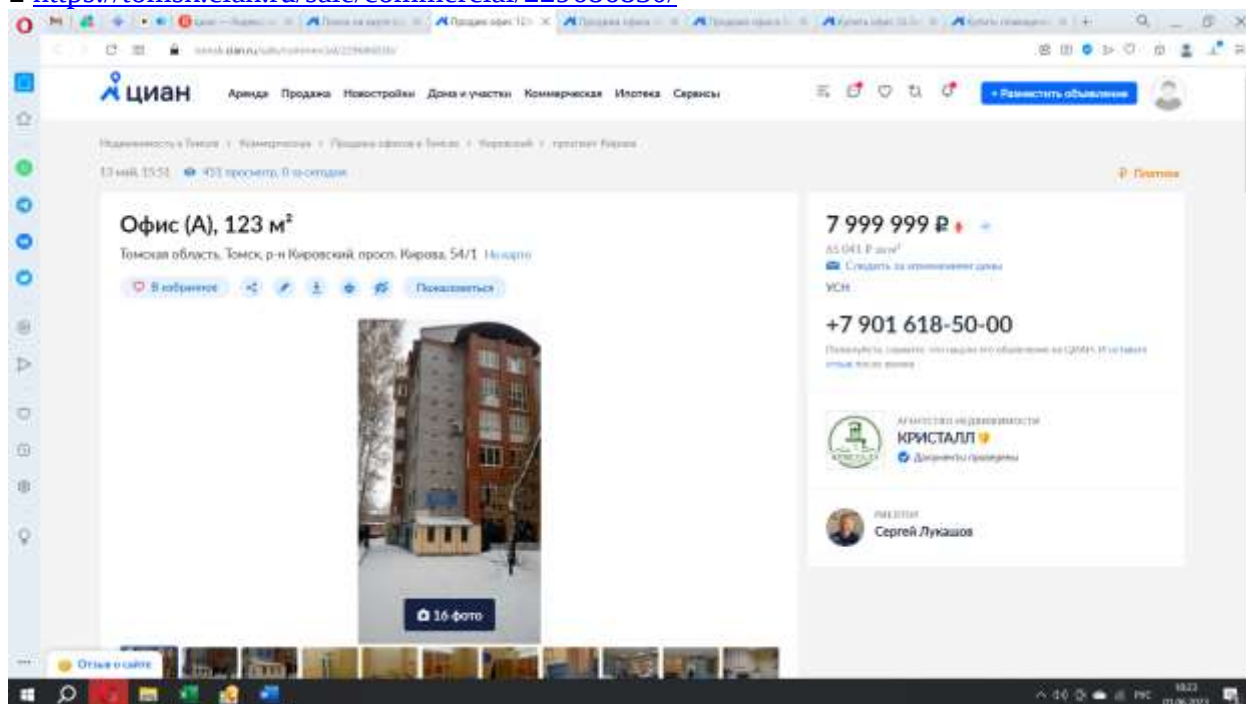


1 <https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/279995467/>





2 <https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/229686830/>



123 м²

Площадь

1 из 10

Этаж

Свободно

Помещение

A

Класс

ID в ИМПС: 112129 Продам Офис площадью 123 м² (Томск пр-кт Кирова 54/1). Дом тип строения - жилое, материал стен - кирпичный, этаж - 1, этажность - 10. Особенности: парковка, охрана, видеонаблюдение, класс а, доступ на объект 7*24, сигнализация. Дополнительно: интернет, ком. тел. линия, мебель. Особенности строения: отд. вход с улицы. Состояние: евроремонт.

Продам офисное помещение г. Томск пр. Кирова, 54/1. Помещение расположено на первом этаже, имеет отдельный вход. Площадь - 123 кв. метра.

Перед входом обустроена "персональная" парковка на 5 автомобилей.

В помещении сделан дорогой авторский ремонт с использованием высококачественных импортных материалов и технологий, укомплектовано дорогой офисной мебелью и техникой, системой вентиляции и кондиционирования.

Имеется кабинет директора, "ресепшн", переговорная комната, два изолированных кабинета, зал "open space" для работников, зона отдыха, хозяйственное помещение, туалет (покупатель вправе пересмотреть назначение кабинетов и зон в соответствии со своими предпочтениями).

В помещении комфортно разместятся как минимум 12 сотрудников. Естественно все рабочие места оборудованы всем необходимым, имеют выход в интернет, объединены в локальную сеть.

Установлена система охранно-пожарной сигнализации.

Стоимость кв. метра составляет 65 040 рублей.

Состояние объекта "завский и рабочий".

СОБСТВЕННИК.

7 999 999 Р

65 041 Р за м²

+7 901 618-50-00

Позвоните сейчас, чтобы узнать это объявление на СДМН. И получите от нас БУДНИК

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

КРИСТАЛЛ

Документы проверены

АВТОР

Сергей Лукашов

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Фотографии (16)

Описание

На карте

Положение объявления

Офис, 123 м²

В избранное

Условия сделки

Цена	7 999 999 Р	Налоги	УОН
Сроки	65 041 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Позвонить

Общая информация

Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть

Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 54/1

Положение рядом

Инфраструктура

Панорама

3 <https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/244803986/>

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Назначение: в ТЦ / в Бизнес-центре / Промышленные площади в ТЦ / в Удаленной / Новостройки

12 май, 17:51 330 просмотров, 0 за неделю

Торговая площадь, 155 м²

Томская область, Томск, р-н Советский, Новгородская ул., 48 На карте

В избранное Поделиться Показать

4 фото

10 500 000 Р 67 742 Р за м²

Следить за изменениями цены

УСН

+7 953 911-58-85

Позвоните специалисту, который подготовил это объявление по телефону 120915. И получите ответ по электронной почте.

Специалист работает с 8:00 по 20:00.
Напишите ему или позвоните в рабочее время.

Написать

Инвестор

Профи (PRO)

- ✓ Документы агентства недвижимости
- ✓ МЕДИЦИНСКАЯ КОМПАНИЯ

Стаж работы с 2012 года
Будет 121 объект

155 м² Площадь

1 из 3 Этажи

Свободно Планировка

Продать торгово-офисные площади по адресу: ул. Новгородская, 48. Общая площадь – 155 кв.м. В хорошем состоянии.

от Собственников. Отдельный вход с ул. Новгородская и запасной вход со двора. Высокие потолки. Свободная планировка. Все коммуникации центральные. Мощность 25кВт. В настоящее время сдан в аренду под медицинскую клинику. Долгосрочный договор до 2026 года.

Стоимость: 10,5 млн. руб.

Все вопросы по телефону.

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

Позвонить

Условия сделки

Цена	10 500 000 Р	Наличие	УСН
Средств	67 742 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать

Остатье о сайте

4 <https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/261683139/>

Свободное назначение, 80 м²
в специализированном торговом центре «на проспекте Кирова, 51Ас5»
Томская область, Томск, р-н Кировский, просп. Кирова, 51Ас5 [На карте](#)

20 янв. 15:13 • 491 просмотр, 1 по ссылке

5 770 000 Р
72 125 Р за м²
Следить за изменениями цены
УСН

+7 923 420-20-85
Получите смету, посмотрите объявление на ЦИАН, и получите ответ по почте

Ольга Иванова
Профи **РНР**
✓ Документы агента проверены
Ольга Иванова
Нет отзывов
Опыт работы с 2005 года
Был 103 отзыв

80 м²
Площадь

1 из 5
Этажи

Свободно
Помещение

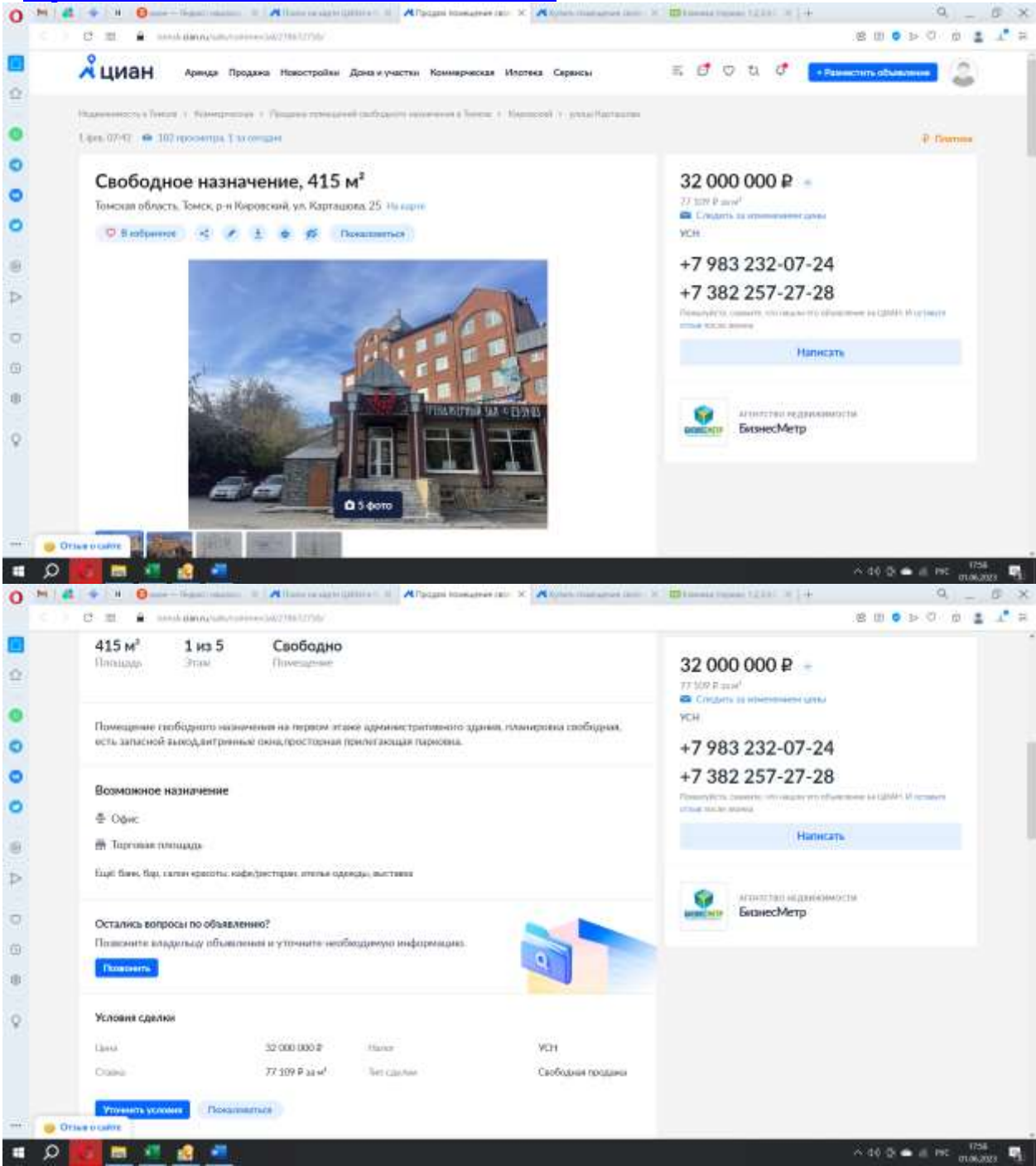
Описание
Продам нежилое помещение свободного назначения с отдельным входом в центре города с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Выполнен качественный дизайнерский ремонт. Помещение оснащено центральными коммуникациями, имеется санузел, установлен душ. Возможно использование как офисное, стоматология, представительство, адвокатский кабинет и тому подобное. Спешите приобрести, реальному покупателю скидка! Звоните!

Возможное назначение
 • Офис
 • Торговая площадь
 • Производство
 Бил, гараж, вышка, парковка, салон красоты, ателье, оранжерея

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки
 Цена: 5 770 000 Р
 72 125 Р за м²
 Налог: Нет сделки
 УСН: Свободная продажа

5 <https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/278672750/>



Свободное назначение, 415 м²
 Томская область, Томск, р-н Кировский, ул. Карташова, 25. На карте

32 000 000 Р
 77 109 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

+7 983 232-07-24
 +7 382 257-27-28

Пожалуйста, свяжитесь с менеджером объявления по телефону или электронной почте.

Написать

Агентство недвижимости
 БизнесМетр

415 м²
 Площадь

1 из 5
 Этаж

Свободно
 Назначение

Помещение свободного назначения на первом этаже административного здания, планировка свободная, есть запасной выход, большие окна, просторная парковка.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь
- Буде бани, бар, салон красоты, кафе/ресторан, аптека, одесды, выставки

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

Позвонить

Условия сделки

Цена	32 000 000 Р	Налог	УСН
Сроки	77 109 Р за м²	Вид сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Пожалуйста



Офис, 44,3 м²

Томская область, Томск, р.н. Никольский, Красноармейская ул., 120. На карте

В избранное

Пополнить

9 фото

Отзыв о сайте

44 300 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Стежка

12 000 Р/м² в год

Налог

НДС включен: 7 383 Р

Комиссия

нет

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

не предусмотрены

+7 962 780-22-13

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости

Алатарцев. Недвижимость

Документы проверены

РЕГИСТР

Любовь Красносвободцева

Фотографии (9)

Описание

На карте

Похожие объявления

Сдается в аренду нежилое помещение: в центре Кировского района: под офис или детские кружки. Площадь - 44,3 кв.м. Отделение помещение в центральной части города, состоящее из двух комнат, Красная линия. Парковка перед зданием. Хорошо просматривается с проезжей части. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Есть возможность аренды нескольких помещений. Просмотр в удобное время по предварительной договоренности. Все вопросы по телефону.

Номер объекта: #1/697034/301

Скрыть

Остались вопросы по объявлению?

Покажите владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Срок аренды

Длительный

Отзыв о сайте

Бьекте

44 300 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Стежка

12 000 Р/м² в год

Налог

НДС включен: 7 383 Р

Комиссия

нет

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

не предусмотрены

+7 962 780-22-13

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

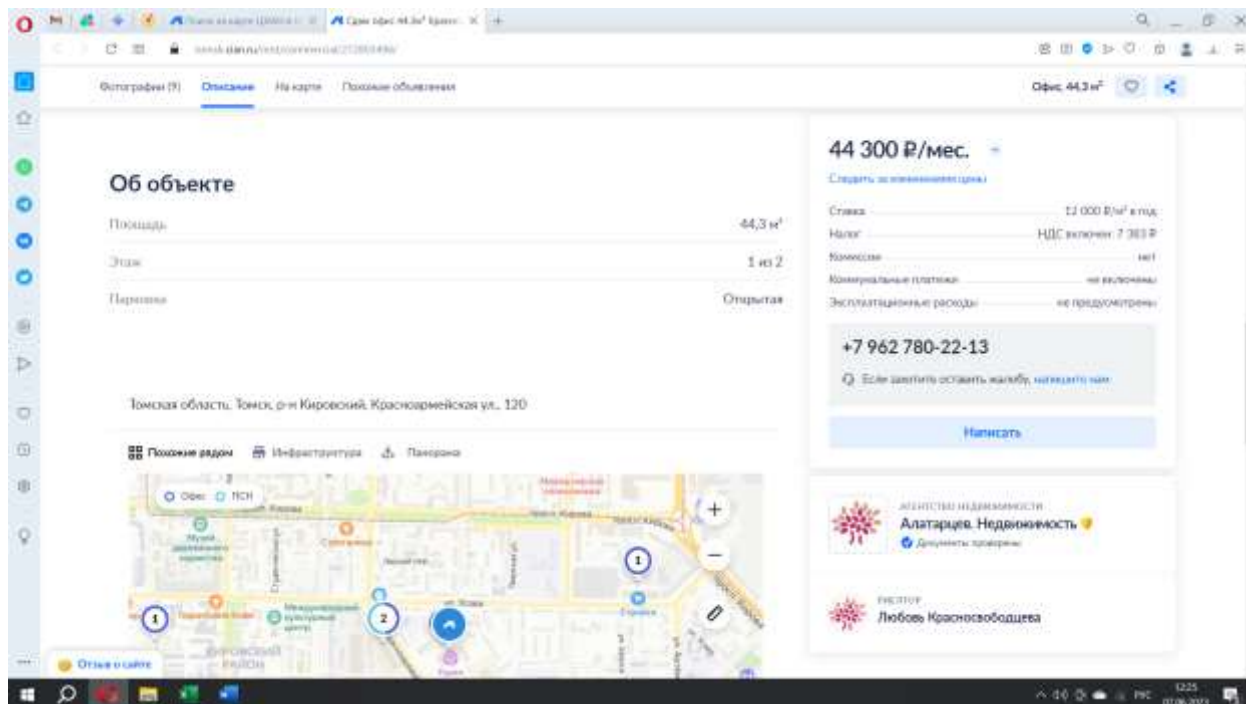
Агентство недвижимости

Алатарцев. Недвижимость

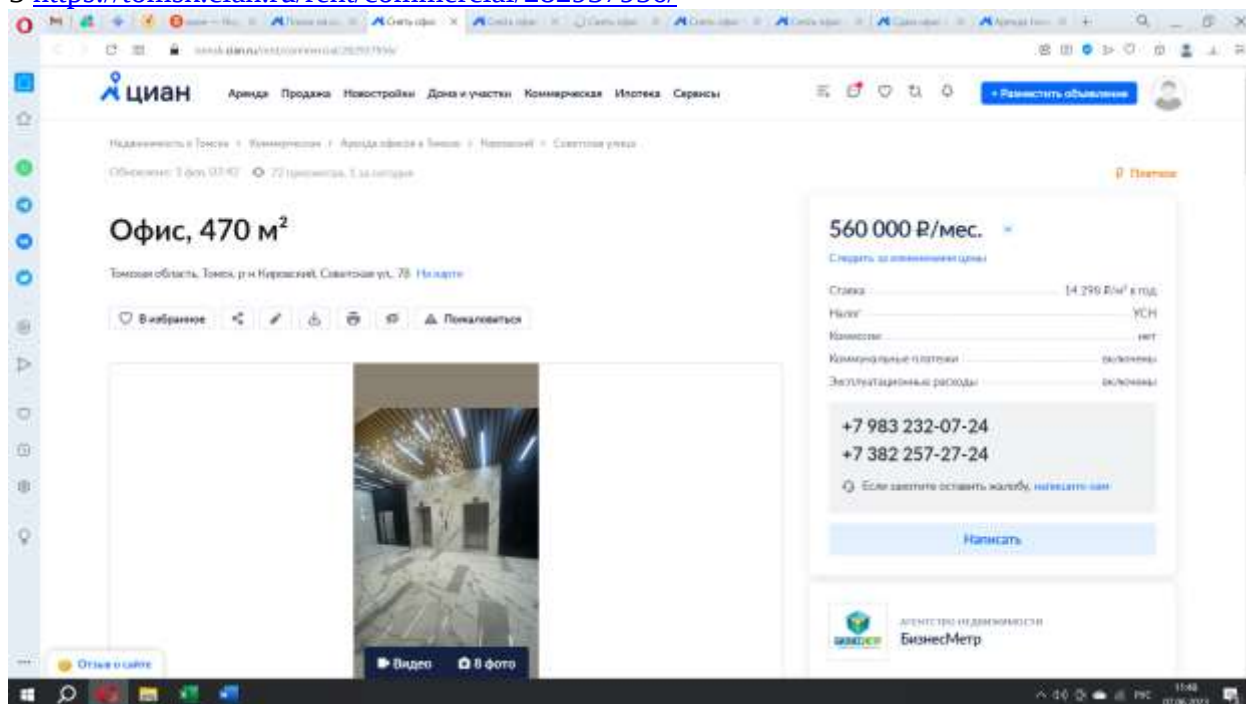
Документы проверены

РЕГИСТР

Любовь Красносвободцева



3 <https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/282937956/>





Объект: 276167839

Офис, 470 м²

Об объекте

Площадь	470 м²
Этаж	2 из 5
Юридический адрес	Предоставляется
Мебель	Нет
Количество рабочих мест	3
Мощность, кВт	50
Высота потолков	3,2 м
Панорамная	Открытая
Состояние	Под чистовую отделку
Доступ	Свободный
Парковка	Подземная, 50 мест, 5 000 ₽/место

Томская область, Томск, р-н Кировский, Советская ул., 78

560 000 ₽/мес.

Следить за изменениями цены

Ставка: 14 286 ₽/м² в год
 Налог: УСН
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: включены
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 983 232-07-24
 +7 382 257-27-24

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости БизнесМетр

4 <https://tomsk.cian.ru/rent/commercial/276167839/>

Объект: 276167839

Офис, 19,5 м²

в торгово-офисном комплексе «Конкурент»

Томская область, Томск, р-н Кировский, Набережная ул., 76. На карте

В избранное

9 фото

18 525 ₽/мес.

Следить за изменениями цены

Ставка: 11 400 ₽/м² в год
 Налог: НДС не включен
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 983 235-59-61

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости ID 78844736

Торговая площадь, 121 м²

Томская область, Томск, рп Никитский, прот. Кирова, 29. На карте

Избранное | Фотографии | Показать описание

6 фото

Оценить объявление

160 000 Р/мес.

Связаться с собственником объекта

Ставка	15 888 Р/м ² в год
Налог	УСН
Комиссия	нет
Коммунальные платежи	включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 983 232-07-24
+7 382 257-27-28

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости БизнесМетр

Фотографии (5) | Описание | На карте | Показать объявления

Торговое помещение с панорамными окнами и отдельным входом. Планировка свободная, есть запасной выход во двор, площадь 30 квт. Объект расположен на перекрестке площади Дзержинского, перед входом остановки общественного транспорта.

Возможное назначение

- Торговая площадь

Еще: пекарня, банк, салон красоты, кафе/ресторан, кондитерская

Остались вопросы по объявлению?
Позовните владельца объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Подготовлено 1 месяц

Оценить объявление

Условия сделки

Предоплата 1 месяц

Тип аренды Прямая аренда

Срок аренды Длительный

Минимальный срок аренды 11 мес.

Арендные каннунты Да

Об объекте

Тип помещения Street-retail

Площадь 121 м²

Этаж 3 из 5

Юридический адрес Предоставляется

Высота потолков 3 м

Внутренние окна Есть

Торговая площадь: 121 м²

160 000 Р/мес.

[Следить за изменениями цены](#)

Ставка 15 888 Р/м² в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 983 232-07-24
+7 382 257-27-28

[Если захотите оставить жалобу, напишите нам](#)

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
БизнесМетр

Отзыв о сайте

Типовой ремонт

Приложение 10.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области
выступает гарантом достоверности информации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и удостоверяющих признаках объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.09.2022, поступившего на рассмотрение 02.09.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
лист объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов разделов 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
02.09.2022; № КУВМ-001/2022-151685382			
Кадастровый номер:			
70:21:02300021:2504			
Номер кадастрового квартала:			
70:21:02300021			
Дата присвоения кадастрового номера:			
21.06.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
данные отсутствуют			
Адрес:			
Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала			
Площадь, м²:			
419 +/- 7			
Кадастровая стоимость, руб.:			
9968555.73			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			
70:21:02300021:305			
Категория земель:			
Земли населенных пунктов			
Наличие разрешенного использования:			
Для размещения торгового комплекса			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Общие отметки:			
данные отсутствуют			
Получатель выписки:			
Ушakov Олег Анатольевич, действующий(ая) на основании документа "4" от имени заявителя Рихтера Андрея Юрьевича			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
02.09.2022г. № КУВН-001/2022-151685382			
Кадастровый номер: 70:21:0200021:2504			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Ростинг", ИНН: 7017281553, ОГРН: 1117017005225
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 13/40 70:21:0200021:2504-70/052/2022-59 19.05.2022 11:34:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Рихтер Андрей Яковлевич, 08.11.1968, гор. Томск, Российская Федерация, СНИЛС 115-448-450 49 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 69 13 №578621, выдан 20.11.2013, Отделом УФМС России по Томской области в Советском районе гор. Томска
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 27/40 70-70-01/225/2012-352 20.08.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
02.09.2022г. № КУВН-001/2022-151685382			
Кадастровый номер:			
70:21:0200021:2504			
5.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.11.2017 09:11:22	
	номер государственной регистрации:	70:21:0200021:2504-70/001/2017-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 9396/17/70005-ИП, выдан 23.11.2017, Отдел судебных приставов по Томскому району Управления Федеральной службы судебных приставов по Томской области	
5.4	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.02.2017 13:44:20	
	номер государственной регистрации:	70:21:0200021:2504-70/001/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 7971/17/70004-ИП, выдан 10.02.2017, отдел по Советскому району г. Томска Управления Федеральной службы судебных приставов по Томской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
02.09.2022г. № КУВН-001/2022-151685382			
Кадастровый номер: 70:01:0200021:2504			
5.5	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	14.04.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	70-70-01/125/2014-718	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.04.2014 с 14.04.2014, 60 месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "РОСТ БАНК", ИНН: 1658063033, ОГРН: 1051664003511	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 5/И/40/14-МСБ, выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации: 14.04.2014, номер государственной регистрации: 70-70-01/125/2014-718	
5.6	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	14.04.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	70-70-01/125/2014-715	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.04.2014 с 14.04.2014, 60 месяцев с даты, следующей за датой предоставления кредита, но не позднее 25.03.2019г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "РОСТ БАНК", ИНН: 1658063033, ОГРН: 1051664003511	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 6/И/40/14-МСБ/ОАО "МСП Банк", выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации: 14.04.2014, номер государственной регистрации: 70-70-01/125/2014-715	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке №6/И/40/14-МСБ/ОАО "МСП Банк" от 01 апреля 2014 года, № 1, выдан 23.04.2014, дата государственной регистрации: 14.05.2014, номер государственной регистрации: 70-70-01/143/2014-897	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	полное наименование должности	подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
02.09.2022г. № КУВН-001/2022-151685382			
Кадастровый номер: 70:21:0200021:2504			
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	09.06.2020 06:13:48	
	номер государственной регистрации:	70:21:0200021:2504-70:052:2020-35	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.06.2020 не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (рпг), № 194366726/7005, выдан 08.06.2020, ОСП по Томскому району	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию. Право: Запись об изменении	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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: 7
02.09.2022г. № КУВН-001/2022-151685382			
Кадастровый номер: 70:21:0200021:2504			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах собственности и иных вещных правах на объект недвижимости

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (ФГБУ "ФКП Росреестр")

Сведения о кадастровом объекте

20 ноября 2020г.
На основании запроса от 25.11.2020, поступившего на рассмотрение 26.11.2020, сообщаем, что правообладателем Рихтер Андрей Яковлевич, дата рождения: 08.11.1968, Паспорт гражданина Российской Федерации серии 69 13 36 578621 от 20.11.2013 выдачи: ОУДМ-Томск УММС России по Томской области в Советском районе г.р. Томск, СНИЛС: 115-448-450-49, адрес места жительства или места пребывания: Томская область, г. Томск, ул. Горького, д. 35, кв. 5-6, в первом с 03.09.1998 по 25.11.2020 принадлежал (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земли не населенных пунктов
		Кадастровый номер:	70-70-01/177/2012-338
		Наименование объекта недвижимости:	Арекада
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	для размещения объектов недвижимости
		Адрес:	Томская область, г. Томск, Корона проспект, д. 35
		Площадь:	0
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.12.2005
		номер государственной регистрации:	70-70-01/126-2005-484
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объекта незавершенного строительства, Выдан 02.12.2005
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	70-70-01/177/2012-338
		1.3.2 вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	70-70-01/216-2001-183
		1.3.3 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	70-70-01/292/2011-196
		1.3.4 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	70-70-01/271/2010-334
		1.3.5 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	70-70-01/271/2010-333
		1.3.6 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	70-70-01/144-2010-990

полное наименование должности	полное наименование должности
подпись, фамилия, имя, отчество	подпись, фамилия, имя, отчество
Служба государственной регистрации, кадастра и картографии (ФГБУ "ФКП Росреестр")	Служба государственной регистрации, кадастра и картографии (ФГБУ "ФКП Росреестр")

1.3.7	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	70-70-01/053/2009-084	
1.3.8	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	70-70-01/148/2008-048	
1.3.9	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	70-70-01/056/2008-735	
	дата государственной регистрации прекращения права:	12.04.2013	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	70-14-01/0002/018
		Наименование объекта недвижимости:	объект незавершенного строительства
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	для размещения объектов недвижимости
		Адрес:	Томская область, р.н. Томский, д. Киселева, ул. Березовая, д. 18
		Площадь:	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.10.2007
		номер государственной регистрации:	70-70-03/122/2007-433
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 261, Выдан 26.12.2006
			Технический паспорт. Выдан 05.09.2007
			Финансовый ОГУП "ТОСДП" по Томскому району
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1 вид:	Заключение регистрации
		номер государственной регистрации:	70-70-01/210/2011-646
		2.3.2 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	70-70-03/188/2008-067
		дата государственной регистрации прекращения права:	25.12.2013
	3.1	Вид объекта недвижимости:	Жилие
		Кадастровый номер:	70-14-01/0002/1404
		Наименование объекта недвижимости:	Жилие
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	для размещения объектов недвижимости
		Адрес:	Томская область, р.н. Томский, д. Киселева, ул. Березовая, д. 18
		Площадь:	320
		подпись, фамилия, имя, отчество	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		полное	

[illegible]

19.3. 15	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
19.3. 16	номер государственной регистрации:	70-21-02/00021/2913-70/052/2018-7
	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
19.3. 17	номер государственной регистрации:	70-21-02/00021/2913-70/052/2018-6
19.3. 17	вид:	Запрещение регистрации
19.3. 18	номер государственной регистрации:	70-21-02/00021/2913-70/061/2018-5
19.3. 18	вид:	Запрещение регистрации
19.3. 19	номер государственной регистрации:	70-21-02/00021/2913-70/061/2018-4
19.3. 19	вид:	Запрещение регистрации
19.3. 20	номер государственной регистрации:	70-21-02/00021/2913-70/061/2018-3
19.3. 20	вид:	Запрещение регистрации
19.3. 21	номер государственной регистрации:	70-21-02/00021/2913-70/061/2017-3
19.3. 21	вид:	Нюлева
19.3. 22	номер государственной регистрации:	70-70-01/125/2014-715
19.3. 22	вид:	Нюлева
19.3. 23	номер государственной регистрации:	70-70-01/125/2014-716
19.3. 23	вид:	Арсенд
19.3. 24	номер государственной регистрации:	70-70-01/159/2013-545
19.3. 24	вид:	Арсенд
20	дата государственной регистрации прекращения права:	70-70-01/165/2013-657
20.1	вид объекта недвижимости:	домовое имущество
	Кадастровый номер:	Пятица
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	домовое имущество
	Адрес:	Томская область, с. Томск, пр-кт. Карола, д. 3/г, пом. 1001
	Площадь:	262,2
	вид права, доля в праве:	Собственность
20.2	дата государственной регистрации:	26.05.2016
	номер государственной регистрации:	70-70-001-70/001/073/2016-1570/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ	
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ	
М.П. ФИО	
Стороной «Сторона» М.П. (подпись)	
Имя, Фамилия	
Подпись: _____	
Дата: _____	

		основание государственной регистрации:	Решение собственника, Выдан 13.03.2016
			Решение Арбитражного суда Томской области, Выдан 28.12.2012
20.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	20.3.1	вид:	Нюлева
		номер государственной регистрации:	70-70-01/125/2014-718
	20.3.2	вид:	Арсенд
		номер государственной регистрации:	70-70-01/159/2013-345
	20.3.3	вид:	Нюлева
		номер государственной регистрации:	70-70-01/125/2014-715
	20.3.4	вид:	Арсенд
		номер государственной регистрации:	70-70-01/165/2013-657
21	21.1	дата государственной регистрации прекращения права:	05.08.2016
		Вид объекта недвижимости:	Земле
		Кадастровый номер:	70-21-02/00021/305
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	домовое имущество
		Адрес:	Томская область, с. Томск, пр-кт. Карола, д. 3/г
		Площадь:	605,8
	21.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.04.2013
		номер государственной регистрации:	70-70-01/029/2013-851
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Томской области, Выдан 28.12.2012
21.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	21.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70-70-001-70/001/057/2016-1404/1
	21.3.2	вид:	Арсенд
		номер государственной регистрации:	70-70-01/134/2014-682
	21.3.3	вид:	Нюлева
		номер государственной регистрации:	70-70-01/125/2014-718

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ	
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ	
М.П. ФИО	
Стороной «Сторона» М.П. (подпись)	
Имя, Фамилия	
Подпись: _____	
Дата: _____	

22	22.1	22.1.3.4	вид:	Ипотечка	
		22.1.3.4	номер государственной регистрации:	70-70-01/125/2014-715	
		22.1.3.5	вид:	Аренда	
		22.1.3.5	номер государственной регистрации:	70-70-01/345/2013-057	
		22.1.3.6	вид:	Аренда	
		22.1.3.6	номер государственной регистрации:	70-70-01/126/2013-669	
		22.1.3.7	вид:	Аренда	
		22.1.3.7	номер государственной регистрации:	70-70-01/159/2013-345	
		22.1.3.8	вид:	Ипотечка	
		22.1.3.8	номер государственной регистрации:	70-70-01/292/2011-196	
		22.1.3.9	вид:	Ипотечка	
		22.1.3.9	номер государственной регистрации:	70-70-01/177/2012-538	
22	22.1	дата государственной регистрации прекращения права:			
		Вид объекта недвижимости:			
		Кадастровый номер:			
		Назначение объекта недвижимости:			
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			
		Адрес:			
		Площадь:			
		вид права, дата в праве:			
		дата государственной регистрации:			
22.2	22.2	номер государственной регистрации:			
		основание государственной регистрации:			
		Полная:			
		вид права, дата в праве:			
		дата государственной регистрации:			
		номер государственной регистрации:			
		основание государственной регистрации:			
		Полная:			
		вид права, дата в праве:			
22.3	22.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		22.3.1	вид:	Ипотечка	
		22.3.1	номер государственной регистрации:	70-70-01/177/2012-538	
		22.3.2	вид:	Ипотечка	
		22.3.2	номер государственной регистрации:	70-70-01/292/2011-196	
		Полная:			
		вид права, дата в праве:			
		дата государственной регистрации:			
		номер государственной регистрации:			
22.3	22.3	основание государственной регистрации:			
		Полная:			
		вид права, дата в праве:			
		дата государственной регистрации:			
		номер государственной регистрации:			
		основание государственной регистрации:			
		Полная:			
		вид права, дата в праве:			
		дата государственной регистрации:			
22.3	22.3	номер государственной регистрации:			
		основание государственной регистрации:			
		Полная:			
		вид права, дата в праве:			
		дата государственной регистрации:			
		номер государственной регистрации:			
		основание государственной регистрации:			
		Полная:			
		вид права, дата в праве:			

[illegible]

22.3.3	вид:	Ипотечная
22.3.4	номер государственной регистрации:	70-70-01/271/2010-0-334
22.3.5	вид:	Ипотечная
22.3.6	номер государственной регистрации:	70-70-01/271/2010-0-333
22.3.7	вид:	Ипотечная
22.3.8	номер государственной регистрации:	70-70-01/144/2010-0-990
22.3.9	вид:	Ипотечная
22.3.10	номер государственной регистрации:	70-70-01/053/2009-094
22.3.11	вид:	Ипотечная
22.3.12	номер государственной регистрации:	70-70-01/146/2008-046
22.3.13	вид:	Ипотечная
22.3.14	номер государственной регистрации:	70-70-01/036/2008-713
23.1	дата государственной регистрации прекращения права:	20.08.2012
23.1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
23.1.2	Кадастровый номер:	70:21:0200024-5683
23.1.3	Назначение объекта недвижимости:	Жилищное
23.1.4	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	для проживания
23.1.5	Адрес:	Российская Федерация, Тюменская область, г.Тюмень, ул. Кривоносенко, д.122 пом. 8013/50-1354
23.1.6	Площадь:	136,5
23.2	вид права, дата и право:	Собственность
23.2.1	дата государственной регистрации:	09.08.2001
23.2.2	номер государственной регистрации:	70-01/46-21/2001-1032
23.2.3	положение государственной регистрации:	Договор купли-продажи здания (помещения) по результатам аукциона торгов, Выдан 09.12.2009
23.3	Отражение права в обременение объекта недвижимости:	Акт приема-передачи, Выдан 22.01.2001
23.3.1	вид:	Ипотечная
23.3.2	номер государственной регистрации:	70-01/46-41/2004-496
23.3.3	дата государственной регистрации права:	25.08.2005
24	Получения доли:	Парасергей Александр Сергеевич

Выявление особенностей в развитии Единого государственного информационного ресурса в различных субъектах Российской Федерации.[illegible]



График, график, график
срок, печать
Д. Тимонин

Лист 34

Размещены на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящем документе, является нарушением законодательства Российской Федерации.
интересам правообладателя, несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Организация, осуществляющая экологический мониторинг		М.П.		Информация о документе	
Инициалы, фамилия		Подпись		Дата	
Инициалы, фамилия		Подпись		Дата	

Копии изготовлены с документов, необходимых для проведения оценки имущества.
Копии верны 12.06.2023 г.
Финансовый управляющий индивидуального предпринимателя
Рихтера Андрея Яковлевича Комарских Александр Николаевич

Комарских Александр Николаевич _____

Приложение 10.4. Документы оценщика, выполнившего данный отчет





Приложение № 2 к Договору страхования
642-54-000439-23 от 06.04.2023 г.**Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков
№ 642-54-000439-23****1. Страховщик:**

«Совкомбанк страхование» (АО), Лицензия Банка России СИ № 1675, именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Руководителя РЦ «Новосибирский» Пановой Ирины Георгиевны, действующей на основании доверенности № Д-23/22 от 19.09.2022г.

2. Страхователь:

Агеева Елена Владимировна, паспорт 50 05 964236, выдан 05.05.2006г. ОВД Черепановского района НСО
Адрес регистрации: Новосибирская область Черепановский район с. Шурыгино, ул. Луговая, дом 18, кв. 2, ИНН 544001179653.

3. Период страхования:

с «21» апреля 2023 г. по «20» апреля 2024 г.

Настоящий Полис вступает в силу с момента поступления денежных средств на расчетный счет страховщика.

4. Территория (место) страхования:

Настоящий Полис распространяет свое действие исключительно на требования о возмещении вреда, причиненного в пределах территории Российской Федерации.

5. Условия страхования:

Правила страхования гражданской ответственности оценщиков (редакция 3.20) от 23.04.2020 г., (действуют с 01.05.2020 г.)
Указанные условия (Правила) страхования прилагаются к Полису (Договору) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (Правила), ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

6. Объект страхования:

Не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением причиненного им в результате осуществления застрахованной деятельности вреда имущественным интересам Третьих лиц.

7. Застрахованная деятельность:

В соответствии с деятельностью указанной в Анкете-Заявлении (Приложение №3 к Договору)

8. Объем страхового покрытия:

Причиненные убытки включают в себя:

- а) убытки, возникшие у третьих лиц (клиентов Застрахованного) в результате наступления страхового случая, и выразившиеся в потере дохода и дополнительных расходах из-за непреднамеренных ошибок Застрахованного;
- б) суммы потерянного дохода (упущенная выгода) вследствие наступления отрицательных последствий для третьих лиц из-за непреднамеренных ошибок Застрахованного;
- в) дополнительные расходы Застрахованного по выяснению обстоятельств, связанных с событием, признанным страховым случаем или уменьшению убытка, причиненного этим событием;
- г) судебные расходы Застрахованного по делам о возмещении вреда (если они предусмотрены договором страхования), причиненного событием, признанным страховым случаем, если эти расходы вместе с суммой страхового возмещения не превышают установленной в договоре страхования страховой суммы (лимита ответственности).

9. Лимит ответственности (страховая сумма):

Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей

Лимит ответственности на одно событие 300 000,00 рублей (Триста тысяч руб.) по всем и по каждому случаю за период страхования

10. Страховая премия, порядок оплаты:

6 000,00 рублей (Шесть тысяч руб.)

Данная сумма премии подлежит оплате единовременным платежом в срок до «21» апреля 2023 года.

11. Франшиза (безусловная): не предусмотрена.**12. Изменения условий Полиса:**

Все изменения в условия настоящего Полиса (Договора) в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления Дополнений к Полису, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.

Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков

«Совкомбанк страхование» (АО) - Лицензия Банка России СИ №1675, СИ №1675, ОС №1675-03, ОС №1675-04, ОС №1675-05

13. Специальные условия и оговорки

13.1. В случае неуплаты Страхователем страховой премии (первого страхового взноса при оплате в рассрочку) в размере и сроках, установленных Полисом (Договором) страхования, Полис (Договор) страхования считается не вступившим в силу и Стороны не несут по нему обязательств, а действие страхования не начинается.

Условия страхования, не оговоренные настоящим Полисом и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий Полис составлен в г. Новосибирске «06» апреля 2023 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу

АДРЕСА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страхователь:

Агеева Елена Владимировна

Паспорт 5005 964236, выдан 05.05.2006г. ОВД

Черепановского района НСО

Адрес регистрации: Новосибирская область Черепановский район с.

Шурыгино, ул. Луговая, дом 18, кв. 2.

Адрес местонахождения: Новосибирская область, город Новосибирск,

проспект Карла Маркса, дом 6, кв. 7.

ИНН 544001179653

Страховщик:

«Совкомбанк страхование» (АО)

Юридический адрес: 125284, г. Москва, пр. Ленинградский, д. 35, стр. 1

Адрес местонахождения: 192007, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д.60, лит.А

ИНН 7812016906,

р/с 40701810412010170604,

к/с 30101810445250000360,

в Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» в г. Москве,

КПП 771401001, ОГРН 1027810229150, БИК 044525360,

тел. 8-800-100-2-100

«С условиями (Правилами) страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила страхования получил».

От Страхователя



(Агеева Е.В.)

Действует на основании ГК:

От Страховщика

Руководитель РЦ «Новосибирский»



(Панова И.Г.)

Действует на основании: Доверенности № Д-23/22 от 19.09.2022

Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://saroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Агеева Елена Владимировна

ИНН 544001179653

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3380-22

ДАТА ВЫДАЧИ

10.03.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 05.05.2010, регистрационный номер 1802 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 031210-3 от 29.10.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.10.2024

Номер 025998-1 от 22.07.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.07.2024

Номер 025999-2 от 22.07.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 22.07.2024



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



Приложение 10.5 Полис страхования юридической организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-722-049588/22

«17» мая 2022 г.

г. Новосибирск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Артикул»
Юридический и фактический адрес: 630126, г. Новосибирск, ул. Выборная, д. 89/4, кв. 38,
почтовый: 630126, г. Новосибирск, в/я 32
ИНН 5403328308
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «14» июня 2022 года по «13» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **7 650,00 (Семь тысяч шестьсот пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «14» июня 2022 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «14» июня 2016 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки,

Страхователь

Страховщик

1

причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключающих со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – oznaka13@gmail.com, со стороны Страховщика – oso@nsk.ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8-951-387-0444, со стороны Страховщика – 8 (383) 230-49-02.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Артикул»

От Страхователя:

Генеральный директор Стрельников В.В. на основании Устава



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

М.п.

Начальник отдела страхования ответственности Филиала СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области Дюженко Д.П., на основании Доверенности № 8714194-722/21 от 14.01.2022 г.



Прошито, пронумеровано

«13.8» 050 79494256

Всего страниц



Стрельников В.В.

