



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«ПРОФОЦЕНКА»

634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, 1-й подъезд, оф.2. тел. (8-3822) 51-22-03, e-mail: gvozdevmn@gmail.com профоценка.рvc

Отчет № 5582-2-РЦ

Об оценке рыночной стоимости недвижимости по адресу Томская обл.,
Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4

Заказчик:
ООО «Фаворит»

Исполнитель:
ООО РЦ «Профоценка»

Дата проведения оценки:
1.05.2021 г.

Дата составления отчета:
26.05.2021 г.

На основании договора № 5582-РЦ от 5.04.2021 г. специалисты ООО РЦ «Профоценка» провели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, в соответствии с Заданием на оценку.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости объектов недвижимости для сделки купли-продажи.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что:

Рыночная стоимость недвижимости по адресу:

Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, по состоянию и в ценах на
1.05.2021 г., оценивается суммой:

7 675 686

(семь миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят шесть) рублей

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки ФСО №№1-3, ФСО №7, Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «Деловой союз оценщиков», членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Генеральный директор
ООО РЦ «Профоценка»



М.Н. Гвоздев

Содержание

1	Основные факты и выводы	4
2	Задание на оценку	5
3	Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия	7
3.1	Особые допущения	8
4	Общая часть	9
4.1	Общие сведения	9
4.2	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
4.3	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения, иная нормативно-правовая база	11
4.4	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	12
4.5	Определение оцениваемой стоимости. Права, учитываемые при оценке объекта оценки	12
4.6	Описание процесса оценки	13
4.7	Перечень данных, использованных при проведении оценки	14
5	Описание объекта оценки	15
5.1	Характеристика местоположения оцениваемого объекта	15
5.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
6	Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	17
6.1	Анализ деловой активности Российской Федерации за ноябрь 2020 года	17
6.2	Анализ социально-экономического развития Томской области за январь-декабрь 2020 года	19
6.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	21
6.4.1.	Шкала оценки физического состояния объектов недвижимости	24
6.4	Характеристика степени активности рынка	24
6.5	Анализ рынка коммерческой недвижимости Томского района	25
7	Анализ наиболее эффективного использования	26
8	Методика оценки рыночной стоимости объекта	28
8.1	Оценка стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	33
9	Согласование результатов оценки	45
10	Сертификация	46
11	Список использованной литературы	48
12	Приложения	49
12.1	Фотофиксация объекта оценки	49
12.2	Документация на объект оценки	52
12.3	Объекты-аналоги	58
12.4	Документы оценщика	64

1 Основные факты и выводы¹

Основание для проведения оценки:

Договор между ООО РЦ «Профогенка» (Исполнителем) и ООО «Фаворит» № 5582-РЦ от 5 апреля 2021 г. Неотъемлемым приложением указанного договора является Задание на оценку (см. раздел 2 настоящего отчета).

Объект оценки и его адрес:

№	Объект оценки
1	земельный участок, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства по хранению и переработке овощей, кадастровый номер: 70:14:0300098:498, общая площадь: 50 000 кв.м.
2	Овощехранилище, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., МО «Богашевское сельское поселение», с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, стр. 1, назначение: нежилое, общая площадь: 1126.1 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0300098:1285.
3	Нежилое здание, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, д. 4, стр. 5, назначение: нежилое, общая площадь: 1026 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0300098:526,

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1.2.

№	Объект оценки	Стоимость по затратному подходу, руб	Стоимость по доходному подходу, руб	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Рыночная стоимость, руб
1	земельный участок, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства по хранению и переработке овощей, кадастровый номер: 70:14:0300098:498, общая площадь: 50 000 кв.м.	-	-	2 381 566	2 381 566
2	Овощехранилище, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., МО «Богашевское сельское поселение», с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, стр. 1, назначение: нежилое, общая площадь: 1126.1 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0300098:1285.	-	-	2 876 302	2 876 302
3	Нежилое здание, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, д. 4, стр. 5, назначение: нежилое, общая площадь: 1026 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0300098:526,	-	-	2 417 818	2 417 818
				Итого:	7 675 686

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

7 675 686 (семь миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят шесть) рублей

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

¹ ФСО-3, п.8е

2 Задание на оценку²

Задание на оценку объектов недвижимости

1. Объект оценки, адрес объекта оценки:

№	Объект оценки
1	земельный участок, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства по хранению и переработке овощей, кадастровый номер: 70:14:0300098:498, общая площадь: 50 000 кв.м.
2	Овощехранилище, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., МО «Богашевское сельское поселение», с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, стр. 1, назначение: нежилое, общая площадь: 1126.1 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0300098:1285.
3	Нежилое здание, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, д. 4, стр. 5, назначение: нежилое, общая площадь: 1026 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0300098:526,

2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

В состав объекта оценки входят нежилые здания и земельный участок.

3. Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-002/2021-15723338 от 24.02.2021г.
- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 24.03.2021г.

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Имущественные права:

- право собственности

Оцениваемые права:

- право собственности

Обременения: не зарегистрировано

5. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для сделки купли-продажи.

7. Вид стоимости:

Рыночная.

8. Дата оценки:

(1.05.2021 г.)

9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Оценку проводить в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки, а также что за период между датами проведения оценки и осмотра объекта оценки его состояние не

² ФСО-1, п.21, ФСО-3, п.8а, ФСО-7, п.8

претерпело существенных изменений, способных отразиться на оценке его рыночной стоимости.

- Согласно п.20 ФСО №7 рыночная стоимость объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.
- Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе отчета об оценке.
- Результат оценки представить без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

10. Прочие условия:

- отсутствуют.

3 Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия³

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложение, и в целях, указанных в договоре и задании на оценку.
- Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.
- Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.
- Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей Заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит профессиональному опыту оценщиков.
- Оценщик не проводил технических и иных экспертиз в отношении объекта оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые могли бы повлиять на оценку его стоимости. Оценщик не несет ответственности за наличие подобных фактов и/или необходимость выявления таковых.
- Оценка проводилась в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением ограничений или обременений прав собственности. Оцениваемый объект рассматривается как свободный от каких-либо ограничений или обременений, кроме оговоренных в настоящем отчете.
- Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки исключительно для информационных целей. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.
- От подписавшего отчет Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

³ ФСО-3, п.8в

3.1 Особые допущения

- Осмотр Объекта оценки проводился 1.05.2021г., оценка проводилась из допущения того, что состояние объекта оценки на дату составления отчета 26.05.2021г. существенно не отличалось от состояния на дату осмотра.
- Согласно п. 20 ФСО №7 рыночная стоимость объекта недвижимости оценивалась исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.
- Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
- В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

4 Общая часть

4.1 Общие сведения⁴

Таблица 4.1.

Данные о проведении оценки и об отчете об оценке	
Дата осмотра объекта оценки	1.05.2021 г.
Дата проведения оценки	1.05.2021 г.
Дата составления отчета	26.05.2021 г.
Номер отчета	№ 5582-2-РЦ
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-002/2021-15723338 от 24.02.2021г. - Инвентаризационная опись основных средств №1 от 24.03.2021г.	
Сведения об Оценщиках, подписавших отчет	
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Гвоздев Михаил Николаевич
Почтовый адрес оценщика	Томская область, г. Томск, ул. Алексея Беленца, д. 11/1 офис 2
Адрес электронной почты оценщика	audit@vtomske.ru
Номер контактного телефона оценщика	8913-803-44-77
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», зарегистрирован в Реестре оценщиков Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» от 01.02.2008 г. за № 1790
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, Алтайский Государственный Университет, «Оценка стоимости предприятия» № ПП378323 от 31.01.2002 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 012050-3 от «14» мая 2018 г. по направлению «Оценка бизнеса»
Стаж работы в области оценочной деятельности	20 лет
Место нахождения оценщика	Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО РЦ «Профогенка», с которым у Оценщика заключен трудовой договор
Сведения о страховом полисе	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» №7391R/776/000579/20 с 23.12.2020 г. по 22.12.2021 г. на сумму 10 000 000 руб.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Гвоздев Михаил Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Гвоздев Михаил Николаевич 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 Гвоздев Михаил Николаевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно

⁴ ФЗ-135 ст.11, ФСО-1 п.21е, ФСО-3 п.8г, п.8ж.

	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.
Фамилия, имя, отчество Оценщика⁵	Барсуков Максим Владимирович
Почтовый адрес оценщика	Томская область, Томский район, д. Плотникова, ул. Молодежная, д. 1 кв. 1
Адрес электронной почты оценщика	maxbar@inbox.ru
Номер контактного телефона оценщика	8-913-820-55-07
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков» (НП СРО ДСО), зарегистрирован в Реестре оценщиков Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков» от 21.06.2011 г. за № 356
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003201-1 от 9.02.2018г.
Сведения о профессиональном образовании	Профессиональная переподготовка, Томский государственный Университет, «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 2007г. ПП-I №182705
Место нахождения оценщика	Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО РЦ «Профоценка», с которым у Оценщика заключен трудовой договор
Сведения о страховом полисе оценщика	Страховой полис ОАО «Альфастрахование» 7391R/776/00578/20 с 23.12.2020 г. по 22.12.2021 г. на сумму 10 000 000 руб.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Барсуков Максим Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Барсуков Максим Владимирович 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 Барсуков Максим Владимирович 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.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью РЦ «Профоценка» (сокращенно ООО РЦ «Профоценка»).
Адрес места нахождения	Юридический Адрес: 634050, г. Томск, ул. Беленца 11/1, под.1 Оф.2. Адрес офиса: 634050, г. Томск, ул. Беленца 11/1, под.1 Оф.2.
Контактные данные	(3822) 51-22-03, 89134034477, 89138205507
Регистрационные данные	ИНН 7017007857 ОГРН 1027000877650 от 20.10.1999г

⁵ Сведения об Оценщике находятся на сайте НП «Деловой Союз Оценщиков»
http://srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=7d331d75-23af-4441-bea8-1874aca99904

Сведения о страховом полисе	Деятельность ООО РЦ «Профоценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 100 000 000 руб. ООО Страховая компания «АльфаСтрахование», полис № 7391R/776/000580/20, срок действия с 23.12.2020 г. по 22.12.2021 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО РЦ «Профоценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО РЦ «Профоценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о Заказчике оценки объекта	
ООО «Фаворит»	

4.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах⁶

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость коммерческой недвижимости тех или иных ценообразующих факторов не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщик в процессе работы может проводить интервьюирование экспертов рынка коммерческой недвижимости Томского района Томской области, в качестве которых могут привлекаться участники данного рынка (операторы, аналитики, консультанты, оценщики), имеющие опыт работы с объектами, аналогичными оцениваемому. При изготовлении настоящего отчета иные специалисты не привлекались.

4.3 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения, иная нормативно-правовая база⁷

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также обязательных к применению Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 14.10.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития от 14.10.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития от 14.10.2015 г. № 299.

⁶ ФСО-3, п.8д

⁷ ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.86

- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 введены в действие приказом Минэкономразвития от 9.11.2015 №467 (зарегистрирован в Минюсте РФ 16.09.2015) и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 является обязательным к применению при оценке недвижимости. Объектом оценки является недвижимое имущество, таким образом, применение указанных Федеральных стандартов является обоснованным.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «Деловой союз оценщиков», членом которого является Оценщик, подписавший настоящий Отчет, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщики ориентируются на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.⁸

При проведении настоящей оценки специалисты опирались в необходимых случаях на соответствующие нормы Гражданского, Земельного, Лесного, Водного, Градостроительного и Налогового Кодексов РФ.

4.4 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости объекта недвижимости для сделки купли-продажи.

4.5 Определение оцениваемой стоимости. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Вид определяемой стоимости: рыночная.

В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. под рыночной стоимостью объекта понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

⁸ Международные стандарты оценки, 2011, М.: Российское общество оценщиков, 2013.

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно Заданию на оценку в рамках данного Отчета оцениваются следующие права:

- право собственности.

4.6 Описание процесса оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования подходов и методов оценки для вынесения суждения о стоимости или иной расчетной величины, подлежащей определению.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. IV «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

В ходе выполнения оценки был проведен ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с брокерами, девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно нормативно-правовых актов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости Томского района Томской области – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

ФСО №1 предписывает использование оценщикам, по возможности, всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор подхода или отказ от его использования должен быть мотивирован.

ФСО №7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствие с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение итоговой оценки стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости.

Выбранные подходы к оценке стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

4.7 Перечень данных, использованных при проведении оценки⁹

Информация относительно законов, постановлений Правительства РФ и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из правовой базы «Консультант плюс».

Источниками рыночной информации являлись: данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- Данные сайта министерства экономического развития и торговли РФ – www.economy.gov.ru;
- <http://domofond.ru>, <http://cian.ru>, <http://avito.ru>, <http://ruads.org>,

Источники иной информации указаны далее по тексту Отчета.

При анализе рынка объекта оценки Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации, существенной для проведения оценки объекта применяемыми методами. Многие рынки в России (в том числе и рассматриваемые) пока не являются открытыми в необходимой степени, реальные суммы сделок объявляются коммерческими тайнами, а официальные данные, доступные статистическим органам, зачастую не отражают реальной картины.

Часть суждений и расчетов проводится Оценщиком в условиях объективного недостатка информации. Вместе с тем, упомянутый недостаток информации является общим ограничением качества оценки в стране и не оказывает, по мнению Оценщика, дополнительного негативного влияния на результат оценки конкретного объекта. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. После уточнения информации с представителями продавцов у оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Исходные данные об объекте оценки для различных подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен выше (см. раздел.1), а копии документов, согласно ст.12 ФСО № 3, приведены в Приложении к настоящему отчету. Информация, предоставленная Заказчиком на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. Документы, предоставленные заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Сведения относительно оцениваемого имущества, переданные Заказчиком и его представителями, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и признаются достоверными и достаточными для идентификации объекта оценки.

По мнению Оценщика, доступной рыночной информации достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

⁹ ФЗ-135 ст.11

5 Описание объекта оценки¹⁰

Объекты оценки расположены по адресу Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4.

5.1 Характеристика местоположения оцениваемого объекта

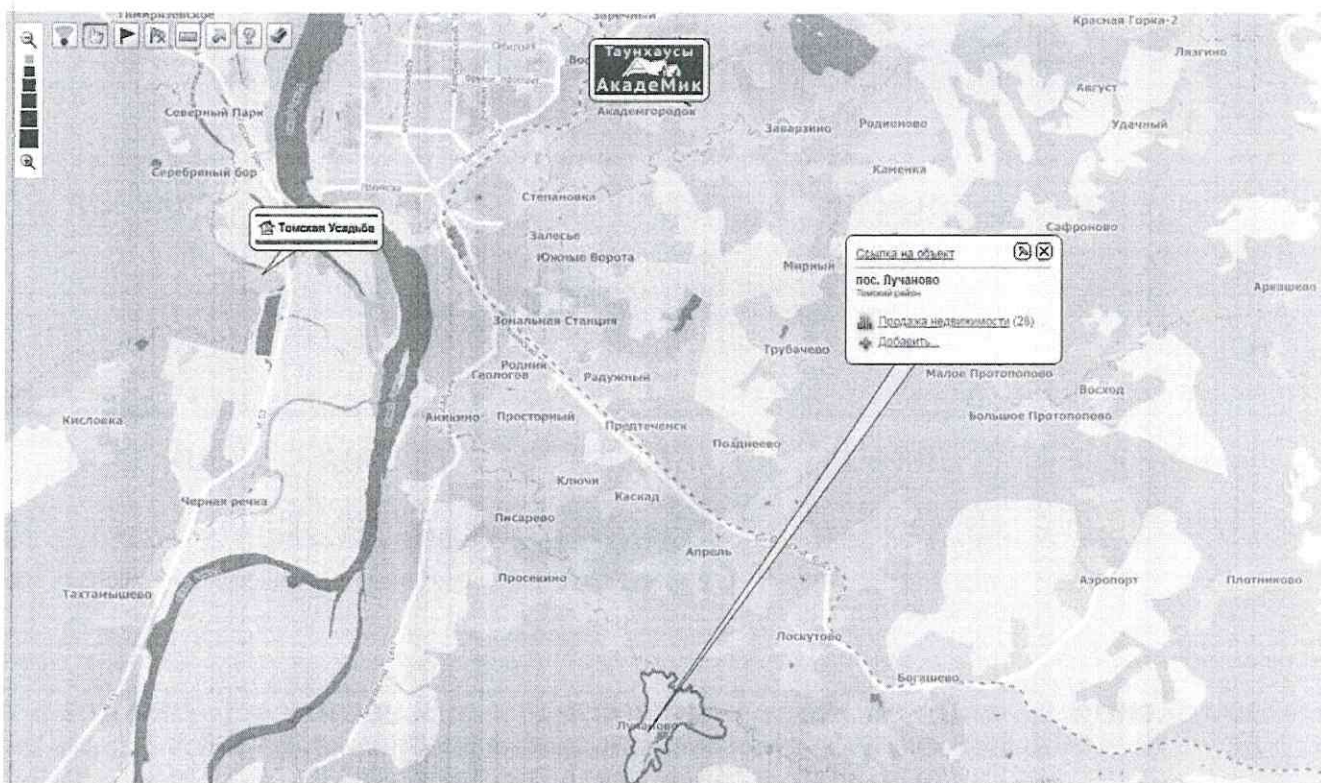


Рисунок 5.1. Расположение объекта оценки на карте г.Томска

Характеристика местоположения объектов оценки¹¹

Таблица 5.2.

Адрес объекта оценки	Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4
Типичное использование окружающей застройки	производственная застройка
Транспортная доступность	Низкая

Местоположение объекта недвижимости по адресу Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, характеризуется слабой развитостью инфраструктуры, низкой транспортной доступностью.

¹⁰ ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж

¹¹ Источник информации – анализ, проведенный оценщиком

5.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки представляет собой детальное перечисление фактических данных, включая юридические аспекты, информацию о владельце, а также информацию относительно существенных природных характеристик.

Юридическое описание

№	Объект оценки
1	земельный участок, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства по хранению и переработке овощей, кадастровый номер: 70:14:0300098:498, общая площадь: 50 000 кв.м.
2	Овощехранилище, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., МО «Богашевское сельское поселение», с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, стр. 1, назначение: нежилое, общая площадь: 1126.1 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0300098:1285.
3	Нежилое здание, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, д. 4, стр. 5, назначение: нежилое, общая площадь: 1026 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0300098:526,

Обременения (ограничения): не зарегистрировано.

Заявленные в судебном порядке права требования: нет данных.

Текущее использование – оцениваемые объекты недвижимости не эксплуатируются.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не проводилась.

Таблица 5.5. Описание помещения по адресу Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4

Характеристика	Значение
Объект оценки	нежилые помещения по адресу: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4
Адрес	Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4
Назначение	Административное
Зарегистрированные права	ООО «Фаворит», собственность
Правоустанавливающий документ	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-002/2021-15723338 от 24.02.2021г. - Инвентаризационная опись основных средств №1 от 24.03.2021г.
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано
Общая площадь объектов, кв. м	Этаж 1: 127,7 кв.м., Цоколь: 206,8 кв.м.
Год постройки	Нет данных.
Фактическое использование	Не используется.
Состояние здания	Удовлетворительное состояние.
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное состояние.
Наличие инженерных коммуникаций и оборудования	Имеются коммуникации: электричество, отопление, состояние коммуникаций – удовлетворительное.

6 Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

В соответствии с ФСО №7 п.10 в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется ФСО №7 п.11.

6.1 Анализ деловой активности Российской Федерации за ноябрь 2020 года¹²

Экономическая активность По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре¹ и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г. Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре). Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности. Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Декабрь 2020 года»). В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года (см. врезку). Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось производство куриных яиц (-2,7% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее). Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г² в октябре) за счет добычи ненефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до -2,2% г/г с -3,8% г/г³, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного). На потребительском рынке в ноябре наблюдалось снижение активности. Сокращение розничного товарооборота ускорилось до -3,1% г/г (-1,4% г/г в октябре⁴) за счет как продовольственных, так и непродовольственных товаров. Вместе с тем продажи новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в ноябре продолжили рост – на 5,9% г/г (с

¹² https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_zh_noyabr_2020_goda.html

7,0% г/г в октябре). Объем платных услуг населению и оборот общественного питания остаются существенно ниже уровней прошлого года (-13,7% г/г и -16,4% г/г соответственно), в ноябре спад ускорился. Такая динамика обусловлена, в том числе, действующими ограничениями на работу предприятий сферы услуг в связи с проведением карантинных мероприятий.

Таблица 6.1. Показатели деловой активности

	11 мес.	ноя.20	окт.20	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5 ¹³	-3,7 ¹⁴	-4,5 ¹⁴	-3,4	-2,8 ¹⁴	-3,1 ¹⁴	-4,2 ¹⁴	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	1,5	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,3	0,0	-0,1	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,1	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-5,4	-2,2	-3,8	-5,6	-3,8	-4,9	-8,2	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,0	-2,6	-5,5	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,8	-7,6	-9,0	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,6	-6,8	-8,5	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,8	-9,6	-10,1	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,8	3,6	0,8	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-15,1	8,0	-2,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	-0,1	1,1	-3,7	0,3	0,5	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	3,5	-0,5	1,4	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,9	7,7	1,6	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревобработка	1,5	2,9	4,9	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,7	-5,8	-10,6	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,1	13,3	6,1	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-3,9	1,7	-2,9	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,5	4,2	-4,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-2,0	2,8	2,0	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-2,7	-3,6	-3,6	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,8	-2,8	-2,9	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение,	-3,8	3,3	4,1	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

Таблица 6.2. Показатели рынка труда

	11 мес.	ноя.20	окт.20	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года			0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,2	3,9	1,6	-0,4	2,2	-3,9	1,5	-
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года		-	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-	0,3	4,9	1,8	0,2	2,3	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,7	70,3	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9

¹³ оценка Минэкономразвития России

	11 мес.	ноя.20	окт.20	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
млн. чел. (SA)	70,6	70,1	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	24,5	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,6	4,7	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,1	58,1	58,0	58,0	58,0	58,0	58,2	59,4	
Уровень безработицы в % к рабочей силе /SA	5,8/5,8	6,1/6,1	6,3/6,2	6,3/6,4	6,3/6,5	6,4/6,5	6,3/6,3	6,0/6,0	4,6/4,5	4,6/-

6.2 Анализ социально-экономического развития Томской области за январь-декабрь 2020 года

Таблица 6.3.

	Фактически		Январь-декабрь 2020 в % к январю-декабрю 2019 (в действующих ценах)	Индекс промышленного производства ¹⁴			Справочно январь - декабрь 2019 в % к январю - декабрю 2018
	декабрь	январь - декабрь		декабрь 2020 в % к ноябрю 2020	декабрю 2019	январь - декабрь 2020 в % к январю-декабрю 2019	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности (B, C, D, E), млн. рублей	37520.8	354012.9	80.1	131.3	91.8	90.7	100.3
Добыча полезных ископаемых	10202.3	113503.8	59.2	112.3	74.5	79.3	95.7
Обрабатывающие производства	21946.1	196084.5	96.1	151.3	108.1	108.6	110.2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4526.9	35708.4	94.1	124.3	104.1	94.7	93.9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	845.4	8716.2	103.0	127.6	114.7	103.7	95.9

¹⁴ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 года.

Таблица 6.4.

	Де кабрь 2020	В % к		Январь - декабрь 2020	В % к январю- декабрю 2019	Справочно январь - декабрь 2019 в % к январю - декабрю 2018
		нояб рю 2020	декабрю 2019			
Производство основных продуктов сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий; по расчетным данным):						
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	16.1	113.4	105.2	157.8	102.3	98.7
молоко, тыс. тонн	10.8	92.3	101.9	147.1	103.4	98.0
яйца, млн. штук	16.6	в 2.0 р.	149.6	123.8	95.5	97.4
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	7872.6	112.9	104.9	66881.1	117.9	121.4
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади						
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	77984	123.6	60.0	451849	103.0	х
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	70259	135.7	54.1	395176	90.6	99.8
в том числе:						
индивидуальное жилищное строительство						
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	34920	92.3	174.9	257978	141.4	х
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	27195	102.5	138.4	201305	111.9	112.7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	16846.7	121.0	87.4	173411.3	97.9	103.4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	5081.8	112.3	90.2	51292.9	88.2	99.9
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	66161.3	в 2.3 р.	в 2.6 р.	361810.7	130.8	105.3
Индекс потребительских цен	х	100.7	104.3	х	103.7	105.1
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁵	х	103.1	97.7	х	88.2	101.2
Цены на рынке жилья, рублей за 1 квадратный метр общей площади						
на первичном	х	х	х	61111 ¹⁸	109.3 ¹⁶	114.8 ¹⁷
на вторичном	х	х	х	53977 ¹⁸	111.6 ¹⁶	103.7 ¹⁷
	Де кабрь 2020	В % к		Январь - декабрь 2020	В % к январю- декабрю 2019	Справочно январь - декабрь 2019 в % к январю - декабрю 2018
		нояб рю 2020	декабрю 2019			
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца) ¹⁶ , человек	31870	98.5	в 5.2 р.	31860 ¹⁷	в 5.6 р. ¹⁸	86.0 ¹⁹

¹⁵ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

¹⁶ По данным Департамента труда и занятости населения Томской области

¹⁷ В среднем за IV квартал 2020 г

¹⁸ IV квартал 2020 г. в % к IV кварталу 2019 г

¹⁹ IV квартал 2019 г. в % к IV кварталу 2018 г

6.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Общая сегментация рынка недвижимости²⁰

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.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

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

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

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту - по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима

²⁰ С.В. Грибовский Е.Н. Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. «Оценка стоимости недвижимости», 2003

классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов на рынке:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

В законодательстве нет термина «Помещение свободного назначения» (ПСН). Это термин, скорее, риэлторский, относящийся к коммерческой недвижимости. ПСН означает, что на этапе строительства помещение не было определено под какую-либо конкретную цель (офис, торговый павильон, аптека, склад, развлекательный центр и проч).

ПСН – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Цель такой универсальности – расширить возможности последующего использования помещения. Дело в том, что, если в проектной документации указать конкретное целевое назначение, то и строить придется в соответствии с требованиями к заявленному типу помещений, с соблюдением соответствующих пожарных, санитарных и других норм.

Если же указать в качестве назначения ПСН, то требования к помещению будут носить общий характер, а при сдаче такого помещения в аренду или его продаже собственнику не надо будет делать перепланировку, чтобы помещение соответствовало заявленному целевому использованию. Иными словами, все заботы по перепланировке, отделке помещения будут не на девелопере, а на арендаторе или новом собственнике, если они займут помещение под конкретные цели. Для этого ПСН делаются с открытыми планировками – условно говоря, под любой будущий запрос.

При определении сектора рынка, к которому относятся объекты оценки, следует учесть следующие факты:

Объект оценки:

Нежилое здание площадью 5 883 кв.м. по адресу Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4.

Объект оценки расположен в окружении преимущественно жилой и административной застройки.

Транспортная доступность к объекту оценки легковым автотранспортом осуществляется без ограничений. Плотность транспортных потоков вблизи объекта оценки – умеренная.

Объекты оценки относятся к сегменту объектов помещений свободного назначения. Фактическое использование оцениваемых объектов – не используется.

Учитывая указанные факты, объекты оценки можно отнести к рынку коммерческой недвижимости г.Томска, к сегменту помещений свободного назначения.

6.4.1. Шкала оценки физического состояния объектов недвижимости

Оценка физического состояния помещения определяется по шкале оценки состояния помещений

Таблица 6.5. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений²¹

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

На основании предоставленных материалов фото фиксации помещений, Оценщик пришел к выводу, что физическое состояние здания, расположенного по адресу: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, можно охарактеризовать согласно шкале экспертных оценок, как «очень хорошее».

6.4 Характеристика степени активности рынка

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

Активный рынок

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

Неактивный рынок

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего,

²¹ Приказ Росстата от 15.06.2016N 289 "Обутверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Исходя из приведенных критериев, рынок помещений свободного назначения г.Томска можно отнести к активному рынку.

6.5 Анализ рынка коммерческой недвижимости Томского района

Оценщики провели анализ рынка помещений производственно-складского назначения Томского района по параметрам, соответствующим объектам оценки:

- Объект производственно-складского назначения;
- Площадь от 150 кв.м.;
- не более 30 минут транспортной доступности от г.Томска;

Для анализа рынка коммерческой недвижимости были использованы предложения о продаже/аренде объектов недвижимости на портале Cian.ru.

На дату проведения оценки (май 2021) на рынке помещений производственно-складского назначения Томского района предлагалось порядка 10 объектов недвижимости к продаже, соответствующих вышеуказанным условиям. Стоимость объектов заключалась в диапазоне от 3 000 рублей за 1 кв.м. до 12 000 рублей за 1 кв.м.

Цена конкретного объекта определяется с учетом рассмотрения его особенностей: площади, места расположения, уровня развитости инфраструктуры, возможной прибыльности его предполагаемого использования.

7 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (п.13 ФСО № 7).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;

быть юридически разрешено, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;

быть финансово оправданным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

быть максимально продуктивным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Объект оценки - объекты производственно-складского назначения, расположенные по адресу Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4,.

Внутренняя конфигурация помещений позволяет использовать их в качестве производственно-складских.

Таблица 7.2.

№	Параметр	Характеристики
1	Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемого объекта (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В результате осмотра состояние объекта – среднее. На дату оценки эксплуатация физически возможна в качестве производственно-складских, исходя из конструктивно-планировочных решений. Таким образом, физически возможным вариантом использования является дальнейшая эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющая критериям юридической правомочности использования объектов.
2	Законодательно разрешенное использование	Учитывая текущее состояние объекта, Оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
3	Финансовая целесообразность	Тип объекта (помещение производственно-складского назначения), его расположение в зоне производственной застройки позволяют использовать данный объект как склад. Использование оцениваемого объекта иным способом не представляется финансово целесообразным.
4	Максимальная продуктивность	Исходя из физической возможности, юридической правомерности и финансовой целесообразности, учитывая существующую специфику оцениваемого объекта, наиболее эффективным признано текущее его использование в качестве производственно-складского объекта.

Таким образом, наиболее эффективное использование объектов в качестве производственно-складского объекта.

8 Методика оценки рыночной стоимости объекта

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно ФСО №7 (п. 23а) доходный подход применяется для недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям:

- *Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при использовании данного метода определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

- *Метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

- *Метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с п. 22б ФСО №7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;
- Определение единиц сравнения;
- Выбор метода расчета в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации.

Согласно ФСО №7 (п. 22д), в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования/зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В соответствии с ФСО №7 (п. 24 а, б, в) 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;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Обоснование выбора примененных методов и подходов оценки

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В настоящем исследовании был применен один подход к оценке, а именно: сравнительный подход.

Поскольку п. 24б ФСО 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» регламентирует, что «затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства», а объектом оценки является помещение а не здание, Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии

достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. В распоряжении оценщика достаточно рыночных данных для применения сравнительного подхода, поэтому Оценщик решил применять сравнительный подход с учетом требований п.п.14 и 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв.м. общей площади помещений, являющихся объектами оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов помещения, являлись:

- Объект производственно-складского назначения;
- Площадь от 150 кв.м.;
- не более 30 минут транспортной доступности от г.Томска;

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов.

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

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то с учетом требований пп.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1 Оценщик решил не применять доходный подход к оценке объекта оценки, т.к. на состояние объектов оценки не представляет возможным их использование для генерирования дохода.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки **при использовании различных подходов** к оценке». Так как в оценке будет применен один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

Последовательность расчетов включала:

- 1) расчет стоимости сравнительным подходом;
- 2) заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов.

8.1 Оценка стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

8.1.1 Расчет стоимости земельного участка

Определим рыночную стоимость земельного участка методом сравнения продаж аналогичных объектов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть физическая единица.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Выделяют следующие единицы сравнения:

1. цена за единицу полезной (арендной, общей) площади объекта (кв. м);
2. цена за единицу объема объекта;
3. цена за квартиру или комнату;
4. цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице) и т.д.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость одного квадратного метра площади земельных участков.

Выбор объектов-аналогов

В рамках сравнительного подхода оценщиком был проанализирован рынок предложений земельных участков с целью нахождения продаж сопоставимых объектов.

Объем доступной базы предложений по земельным на дату оценки в Томском районе Томской области по данным электронных баз данных составляет порядка 20 предложений.

В ходе проведения оценки, был проанализирован рынок земельных участков на предмет наличия идентичных аналогов с объектом оценки, и Оценщику удалось подобрать четыре аналога для определения стоимости земельного участка сравнительным подходом. Оценщиком было принято решение использовать в качестве аналогов земельные участки сопоставимые по различным параметрам, с последующей корректировкой на существующие отличия.

Таблица 8.1. Расчет стоимости земельного участка кад.№ 70:14:0300098:498

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4174394	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4540877	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4367640
Контакты	89631958135	89609745910	89528028773
Стоимость, руб	2 150 000	3 500 000	3 000 000
Площадь, м2	30 000	67 000	51 000
Местоположение - Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4	Томская область, Томский район, Кудринский участок	Томская область, Томский район, с.Корнилово	Томская область, Томский район, с.Корнилово
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Объект оценки	1	2	3
50 000	30 000	67 000	51 000
Стоимость 1 кв.м.	72	52	59
Вид права - собственность	собственность	право аренды	собственность
Корректировка на вид права	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	72	52	59
Условия продажи	предложение	предложение	предложение

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на условия продажи	-19,9%	-19,9%	-19,9%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	57	42	47
Дата предложения/сделки - 17.05.2020	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Корректировка на дату предложения/сделки	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	57	42	47
Местоположение - Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4	Томская область, Томский район, Кудринский участок	Томская область, Томский район, с.Корнилово	Томская область, Томский район, с.Корнилово
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	57	42	47
Категория земель (вид разрешенного использования) - земли населенных пунктов (промназначение)	промназначение	промназначение	промназначение
Корректировка на эксплуатацию	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	57	42	47
Наличие обременений - нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие обременений	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	57	42	47
Наличие инженерных коммуникаций - все	все	все	все
Площадь, м2 - 50 000	30 000	67 000	51 000
Корректировка на площадь	-11,99%	7,59%	0,50%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	51	45	47
Вес аналога	0,33	0,33	0,33
48	17	15	16
Рыночная стоимость, руб	2 381 566		

Обоснование примененных корректировок:

Корректировка на вид права

На объект оценки зарегистрировано право собственности, так же подобраны аналоги с передающимся правом собственности, поэтому данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи

Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt ²²

Таблица 8.2. Диапазон скидок на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые,	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91

²² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda>

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог						
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,96	0,89	0,91	0,88	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,75	0,94	0,85	0,87	0,84	0,80
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83

Корректировка на дату предложения – данная корректировка не применялась ни к одному из аналогов, т.к. все предложения об их продаже были актуальны на дату проведения оценки

Корректировка на местоположение – данная корректировка не применялась ни к одному из аналогов, поскольку их расположение сопоставимо с расположением объекта оценки

Корректировка на назначение – данной корректировки не требует ни один аналог, поскольку их назначение совпадает с назначением объекта оценки.

Корректировка на коммуникации

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

развития территорий. Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал²³

Таблица 8.3. Диапазон корректировок на коммуникации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,03	1,22	1,11

Корректировка на площадь

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

$$C = b * S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных²⁴

Таблица 8.4. Расчет корректировок на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,711	-0,17	$K s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,669	-0,20	$K s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,625	-0,23	$K s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,631	-0,24	$K s = (S_o/S_a)^{-0,24}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка кад.№ 70:14:0300095:3749 по состоянию на 26.04.2021г. составляет 12 447 772 рубля.

²³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2398-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

²⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2392-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2021-goda>

8.1.2 Расчет стоимости объектов недвижимости

Источники информации об Аналогах

Оценщик использовал следующие источники информации для нахождения сведений о параметрах сделок с аналогами:

- Собственная база данных Оценщика, формируемая по результатам общения с клиентами, предоставляющими сведения о ценах приобретения тех или иных объектов недвижимости
- Сведения, сообщаемые Агентствами недвижимости города, не размещающими свои данные в сети Internet, лично Оценщику при встречах или на телефонные запросы.
- Сведения, публикуемые в городской газете коммерческих объявлений «Рынок недвижимости».
- Данные сведения являются в момент публикации ценами предложений и, в соответствии с этим, неудобны для непосредственного использования для анализа. Однако наличие контактных адресов и телефонов в ряде случаев позволяет Оценщику по истечении разумного времени после публикации выяснять цены реализации проданных к моменту обращения объектов недвижимости. Эти сведения по мере их накопления также формируют собственную базу данных Оценщика.

Проведение расчетов

Субъекты рынка стремятся совершать сделки по аналогии, основываясь на доступной им информации о ранее имевших место сделках с аналогичным имуществом.

Отталкиваясь от сведений о таких сделках в прошлом, Оценщик может прийти к ориентир рыночной стоимости объекта оценки, внося соответствующие корректировки, учитывающие возможные отличия объекта от аналогов.

Ниже в таблице приведен расчет скорректированной стоимости аналогов объектов оценки. За основу рыночных цен взяты цены предложений, присутствовавших на рынке на момент проведения оценки. В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 м² площади недвижимости.

Корректировки вносились с учетом:

- состояния объекта оценки, величины износа;
- качества отделки, степени готовности объекта к целевому использованию;
- района расположения, т.е. степени удаленности строений-аналогов от центра города.

С учетом площади объекта оценки и скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитан ориентир рыночной стоимости объекта методом сравнения продаж.

Результаты расчетов суммированы в таблицах.

Таблица 8.5. Определение стоимости Объекта 2 сравнительным подходом

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4553111	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4601598	https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4580534
		89234086060	89039553785	89012210191
Стоимость, руб.		2 242 000	1 800 000	2 700 000
Наличие НДС в цене	включен	включен	включен	включен
Площадь, м2	1 126,1	489,0	190,0	600,0
Местоположение -	Томская обл., Томский р-н., МО «Богашевское сельское поселение», с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, стр. 1	Томская область, Томский район, с.Корнилово	Томская область, Томский район, с.Корнилово	Томская область, Томский район
Назначение	складское	складское	складское	складское
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж	здание	1	2	1
Вход	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Объект оценки	Объект оценки	1	2	3
		4 585	9 474	4 500
Наличие НДС в цене	включен	включен	включен	включен
Корректировка на наличие НДС		0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		4 585	9 474	4 500
Площадь, м2	1 126,1	489,0	190,0	600,0
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на состав прав на объект		0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		4 585	9 474	4 500
Корректировка на реальную сделку		-18%	-18%	-18%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		3 760	7 768	3 690
Дата предложения	Май 2021	Май 2021	Апрель 2021	Июнь 2020
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		3 760	7 768	3 690
Местоположение -	Томская обл., Томский р-н., МО «Богашевское сельское поселение», с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, стр. 1	Томская область, Томский район, с.Корнилово	Томская область, Томский район, с.Корнилово	Томская область, Томский район
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		3 760	7 768	3 690
Этаж	здание	1,2	1,2	1,2
Корректировка на этаж		0%	0,0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		3 760	7 768	3 690
Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на		-28%	-28%	-28%

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
состояние				
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		2 697	5 573	2 647
Состояние отделки	Высококачественная	Простая	Высококачественная	Простая
Корректировка на состояние		0,0%	-11,0%	0,0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		2 697	4 960	2 647
Вход в помещение	единая входная группа	отдельный	отдельный	отдельный
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		2 697	4 960	2 647
Площадь, м2	1 126,1	489,0	190,0	600,0
Корректировка на площадь		-17%	-34%	-13%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		2 226	3 294	2 290
Суммарная корректировка		0,592	0,424	0,621
Вес аналога	1,00	0,36	0,29	0,36
2 876 302	2 554	795	941	818

Обоснование примененных корректировок:

Корректировка на наличие НДС в цене

Данной корректировки не требует ни один аналог

Корректировка на реальную сделку

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости. Рассчитаны на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrilelt, проведенного за истекший квартал²⁵

Таблица 8.6.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84

Корректировка на местоположение

²⁵ <https://statrilelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

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

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

Таблица 8.7.

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,84	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,86	0,81
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92

Корректировка на материал стен

Принята в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А, таблица 117 стр.206

Корректировка на состояние отделки

По данным статистического портала «Статриэлт» - на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2021 года²⁶

Таблица 8.8.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,09	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,22	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,02	1,16	1,08

Корректировка на площадь

По данным статистического портала «Статриэлт» - на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2021 года²⁷

²⁶ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2370-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

²⁷ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

Таблица 8.9.

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,638
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,25	0,616

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

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

K_s– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Таким образом, ориентир рыночной стоимости Объекта 2, полученный сравнительным подходом, составит 2 876 302 рубля.

Таблица 8.10. Определение стоимости Объекта 3 сравнительным подходом

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.tomsk.ru/09.ru/realty?subaction=detail&id=4553111	https://www.tomsk.ru/09.ru/realty?subaction=detail&id=4601598	https://www.tomsk.ru/09.ru/realty?subaction=detail&id=4580534
		89234086060	89039553785	89012210191
Стоимость, руб.		2 242 000	1 800 000	2 700 000
Наличие НДС в цене	включен	включен	включен	включен
Площадь, м2	1 026,0	489,0	190,0	600,0
Местоположение -	Томская обл., Томский р-н., МО «Богашевское сельское поселение», с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, стр. 5	Томская область, Томский район, с.Корнилово	Томская область, Томский район, с.Корнилово	Томская область, Томский район

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	складское	складское	складское	складское
Материал стен	металл	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж	здание	1	2	1
Вход	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Объект оценки	Объект оценки	1	2	3
		4 585	9 474	4 500
Наличие НДС в цене	включен	включен	включен	включен
Корректировка на наличие НДС		0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		4 585	9 474	4 500
Площадь, м2	1 026,0	489,0	190,0	600,0
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на состав прав на объект		0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		4 585	9 474	4 500
Корректировка на реальную сделку		-18%	-18%	-18%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		3 760	7 768	3 690
Дата предложения	Май 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Июнь 2020
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		3 760	7 768	3 690
Местоположение -	Томская обл., Томский р-н., МО «Богашевское сельское поселение», с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, стр. 5	Томская область, Томский район, с.Корнилово	Томская область, Томский район, с.Корнилово	Томская область, Томский район
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		3 760	7 768	3 690
Материал стен	металл	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка на этаж		-10%	-10,0%	-10%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		3 384	6 992	3 321
Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние		-28%	-28%	-28%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		2 427	5 016	2 382
Состояние отделки	Высококачественная	Простая	Высококачественная	Простая
Корректировка на состояние		0,0%	-11,0%	0,0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		2 427	4 464	2 382
Вход в помещение	единая входная группа	отдельный	отдельный	отдельный
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		2 427	4 464	2 382
Площадь, м2	1 026,0	489,0	190,0	600,0
Корректировка на		-16%	-32%	-12%

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
площадь				
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		2 047	3 029	2 106
Суммарная корректировка		0,544	0,390	0,571
Вес аналога	1,00	0,35	0,29	0,35
2 417 818	2 357	722	891	743

Обоснование примененных корректировок:

Корректировка на наличие НДС в цене

Данной корректировки не требует ни один аналог

Корректировка на реальную сделку

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости. Рассчитаны на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал²⁸

Корректировка на местоположение

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

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

Корректировка на материал стен

Принята в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред.Лейфера Л.А, таблица 117 стр.206

Корректировка на состояние отделки

По данным статистического портала «Статриэлт» - на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2021 года²⁹

Корректировка на площадь

По данным статистического портала «Статриэлт» - на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2021 года³⁰

²⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

²⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2370-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

³⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

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

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

$$C=b * S^n$$

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

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

Таким образом, ориентир рыночной стоимости Объекта 1, полученный сравнительным подходом, составит 2 417 818 рублей.

9 Согласование результатов оценки

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов (ФСО №1).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО №7).

Таблица 9.1. Выбор весов подходов

Критерии	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Достоверность информации	100	0	0
Полнота информации	100	50	0
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	100	50	0
Способность учитывать конъюктуру рынка	100	50	0
Допущения принятые в расчетах	100	50	0
Сумма баллов	500	0	0
Удельные весовые показатели	100	0	0

Таблица 9.2. Согласование результатов оценки

№	Объект оценки	Стоимость по затратному подходу, руб	Стоимость по доходному подходу, руб	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Рыночная стоимость с НДС, руб
1	земельный участок, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства по хранению и переработке овощей, кадастровый номер: 70:14:0300098:498, общая площадь: 50 000 кв.м.	-	-	2 381 566	2 381 566
2	Овощехранилище, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., МО «Богашевское сельское поселение», с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, стр. 1, назначение: нежилое, общая площадь: 1126.1 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0300098:1285.	-	-	2 876 302	2 876 302
3	Нежилое здание, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, д. 4, стр. 5, назначение: нежилое, общая площадь: 1026 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0300098:526,	-	-	2 417 818	2 417 818
				Итого:	7 675 686

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

7 675 686 (семь миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят шесть) рублей

10 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием доступной легальной информации.

Результаты оценки являются профессиональным суждением Оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

В связи с меняющейся конъюнктурой рынка результат оценки действителен только на дату ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным суждением и выводами Оценщика;
- Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Настоящий отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки ФСО 1, ФСО 2 и ФСО 3 (утв. Приказами Минэкономразвития России от 14.10.2015г. №№ 297, 298, 299), ФСО7 (утв. Приказом МЭР России от 25.09.2014 г.. №611), Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «Деловой союз оценщиков», членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.
- Рыночная стоимость объекта признается действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость недвижимости по адресу:
Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4,
по состоянию и в ценах на 1.05.2021 г., оценивается суммой:

7 675 686

(семь миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят шесть) рублей

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, , руб
1	земельный участок, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства по хранению и переработке овощей, кадастровый номер: 70:14:0300098:498, общая площадь: 50 000 кв.м.	2 381 566
2	Овощехранилище, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., МО «Богашевское сельское поселение», с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, стр. 1, назначение: нежилое, общая площадь: 1126.1 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0300098:1285.	2 876 302
3	Нежилое здание, место нахождения: Томская обл., Томский р-н., с. Лучаново, ул. Совхозная, д. 4, стр. 5, назначение: нежилое, общая площадь: 1026 кв.м., кадастровый номер: 70:14:0300098:526,	2 417 818
Итого:		7 675 686

Оценщик

М.В. Барсуков

Генеральный директор, оценщик

М.Н.Гвоздѣв

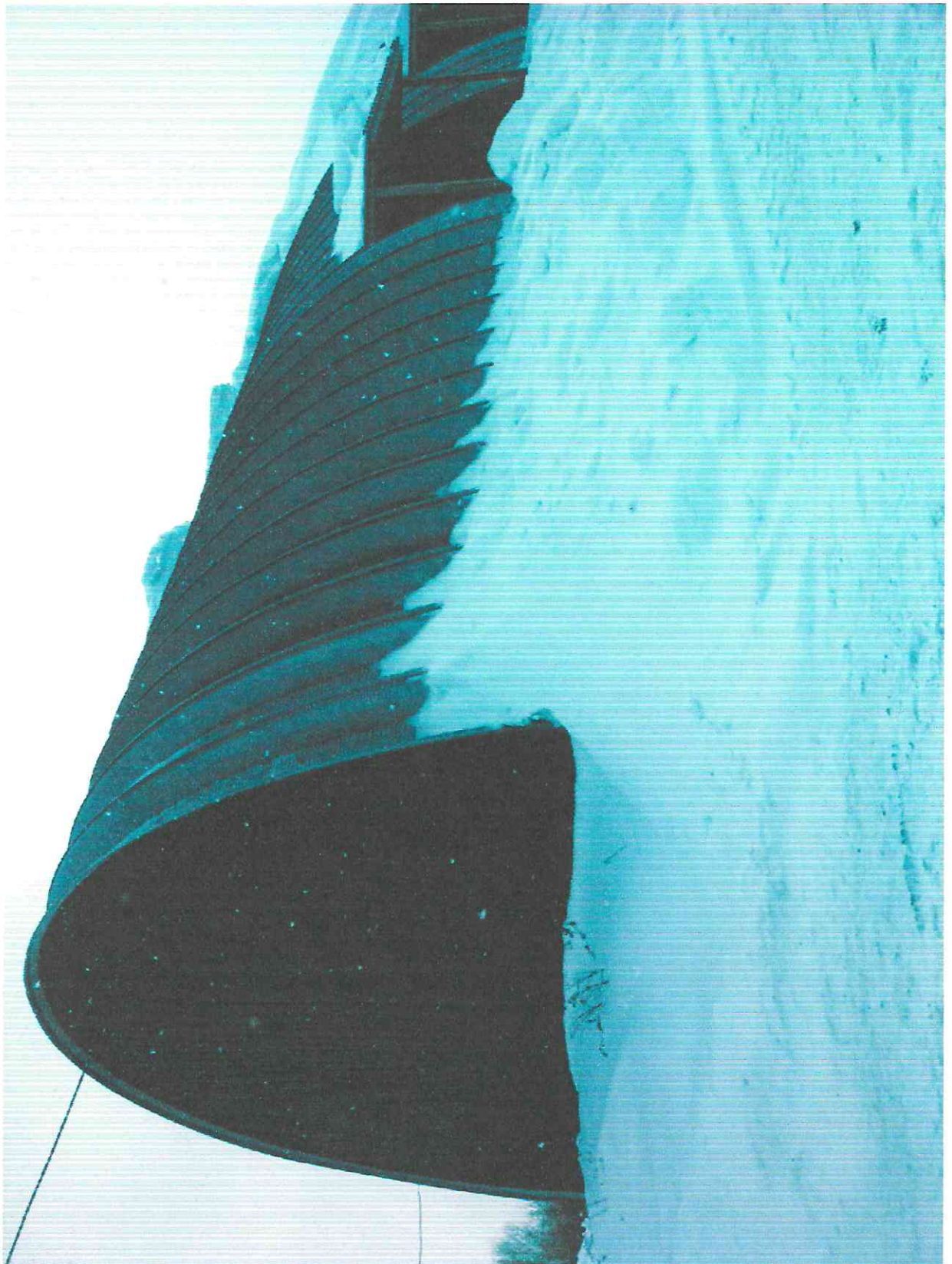


11 Список использованной литературы

- Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. – 174 с.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997. – 172 с.
- Каленкевич М.В. Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999. – 86 с.
- Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. – СПб.: «Лань», 2000. – 480 с.
- Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости.- СПб, 1995.
- Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М., 1994.
- Б.Е. Лужанский. Оценка стоимости с учетом погрешности и неопределенности исходной информации. Доходный подход. <http://www.valuer.ru/files/bel/StPogrDoch.doc>.
- Смоляк С.А. Об усреднении цен и точности оценок стоимости имущества. www.appraiser.ru.
- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
- Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа // Вопросы оценки, № 1, 2002, с. 2-10.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.

12 Приложения

12.1 Фотофиксация объекта оценки



12.2 Документация на объект оценки

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Код	0317001
Форма по ОКУД	по ОКПО
по ОКПО	-

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФАВОРИТ"

(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение

(иные документы)

Вид деятельности

номер	1
дата	25.12.2020 г.
Дата начала инвентаризации	25.12.2020 г.
Дата окончания инвентаризации	24.03.2021 г.
Вид операции	

Номер документа	1
Дата составления	24 марта 2021 г.

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Здания, Сооружения, Транспортные средства, Машины и оборудование, Прочие, Незавершенное строительство, Незавершенное производство, Основные средства, Прочие оборотные активы, Готовая продукция, Прочие в оборотные активы, Земельный участок, Изобработанное помещение

Основные средства

находящиеся в собственности ООО "ФАВОРИТ"

Местонахождение

Арендодатель*

(в собственности организации на праве собственности, в т.ч. арендованная)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сланы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лично(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный
управляющий
(подпись)

Герасенко З.А.

(подпись)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Здания												
1	Здание, кадастровый номер: 70:14:0300098:1285; назначение объекта: Здание нежилое; площадь: 1126,1 кв. м.; адрес: Российская Федерация, Томская область, Томский район, Муниципальное образование «Боташевское сельское поселение», с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, стр.								1126,1	0,00	1126,1	0,00
2	Здание, кадастровый номер: 70:14:0300098:526; назначение объекта: Здание нежилое; площадь: 1026 кв. м.; адрес: Томская область, р-н. Томский, с. Лучаново, ул. Совхозная, д. 4, строен. 5								1026	0,00	1026	0,00
Сооружения												
Транспортные средства												
3	Трактор "Беларус-1025"				2008				1	50 000,00	1	50 000,00
4	Трактор "Беларус 1523"				2012				1	50 000,00	1	50 000,00
Машины и оборудование												
5	Комбайн зерноуборочный самоходный "Енисей 120 ПНМ-165К"				2008				1	50 000,00	1	50 000,00
6	Картофелесажалка GRIMME GL 420				2014				1	0,00	1	0,00

7	Машина картофелесортировочная с приемным бункером GRIMME RH 16-40				2015				1	0,00	1	0,00
8	Погрузчик телескопический GRIMME SL125				2015				1	0,00	1	0,00
9	Подборщик. Марка - «Крот (П-50)»				2019				1	0,00	1	0,00
10	Сухая очистка (CO-16)				2018				1	0,00	1	0,00
11	Роликовый инспекционный стол с тяговой цепью (PI-3T)				2019				1	0,00	1	0,00
12	Весовой дозатор (BD-50U)				2018				1	0,00	1	0,00
13	Борона дисковая прицепная БД-6х2ПГ				2018				1	0,00	1	0,00
Земельный участок												
14	Земельный участок, кадастровый номер: 70:14:0306098:498; назначение объекта: Земельный участок, площадь: 50000 кв. м.; адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Томская область, р-н Томский, с. Лучаново, ул. Совхозная, 4.								50000	0,00	50000	0,00
ИТОГО:										52163,1	150 000,00	52163,1
												150 000,00

*Примечание. На момент проведения инвентаризации Машина картофелесортировочная с приемным бункером GRIMME RH 16-40 и Погрузчик телескопический GRIMME SL125 находились в гараже доступ, к которому заблокирован снегом.

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров	Четырнадцать	(примечать)
б) общее количество единиц фактически	Четырнадцать	(примечать)
в) на сумму фактически		(примечать)
	руб.	коп.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Четырнадцать	(проставлено)
б) общее количество единиц фактически	Четырнадцать	(проставлено)
в) на сумму фактически		(проставлено)
		руб. коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Преподседатель комиссии: Конкурсный
управляющий
(подпись)

Гордиенко З.А.

(расшифровка подписи)

Члены комиссии: Юрист
(подпись)

Жданов В.А.

(расшифровка подписи)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

Дата 24.02.2021

№ КУВИ-002/2021-15723338

На основании запроса от 2021-02-24 г., поступившего на рассмотрение 2021-02-24 г., сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Фаворит"; ИНН: 7017396032; ОГРН: 1167031053232; адрес местонахождения: Томская область, р-н. Томский, пп. Лучаново, ул. Совхозная, д. 4, стр. 1. в период с 06.10.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	70:14:0300098:498
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Для сельскохозяйственного производства по хранению и переработке овощей
		площадь объекта:	50000.00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Томская область, р-н Томский, с. Лучаново, ул. Совхозная, 4.
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.10.2017
		номер государственной регистрации:	70:14:0300098:498-70/001/2017-32
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.09.2017
	1.3.	Ограничение (обременение) права:	
		1.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	70:14:0300098:498-70/052/2021-35
		1.3.2. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	70:14:0300098:498-70/052/2018-33
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	70:14:0300098:1285
		наименование объекта:	Здание
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	1126.10 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Томская область, Томский район. Муниципальное образование «Богашевское сельское поселение», с. Лучаново, ул. Совхозная, 4, стр. 1
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2018
		номер государственной регистрации:	70:14:0300098:1285-70/001/2018-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.09.2017;
			Технический план здания, выдан 20.06.2018

2.3.	Ограничение (обременение) права:		
	2.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	70:14:0300098:1285-70/052/2021-4
	2.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	70:14:0300098:1285-70/052/2018-2
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	70:14:0300098:526
		наименование объекта:	Здание
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	1026.00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Томская область, р-н. Томский, с. Лучаново, ул. Совхозная, д. 4, строен. 5
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.10.2017
		номер государственной регистрации:	70:14:0300098:526-70/001/2017-31
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.09.2017
	3.3.	Ограничение (обременение) права:	
		3.3.1.	вид:
			Ипотека
			номер государственной регистрации:
			70:14:0300098:526-70/052/2021-34
		3.3.2.	вид:
			Ипотека
			номер государственной регистрации:
			70:14:0300098:526-70/052/2018-32

Выписка выдана: Гордиенко Захар Андреевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Служба государственной регистрации недвижимости

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:

Управление Росреестра по Костромской области;
Управление Росреестра по Республике Адыгея;
Управление Росреестра по Ростовской области;
Управление Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу;
Управление Росреестра по Республике Алтай;
Управление Росреестра по Курской области;
Управление Росреестра по Республике Бурятия;
Управление Росреестра по Ленинградской области;
Управление Росреестра по Республике Башкортостан;
Управление Росреестра по Ленинградской области;
Управление Росреестра по Республике Дагестан;
Управление Росреестра по Магаданской области и Чукотскому автономному округу;
Управление Росреестра по Республике Ингушетия;
Управление Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике;
Управление Росреестра по Республике Калмыкия;
Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике;

12.3 Объекты-аналоги

Томск Кок Саяногорск АстанаТомск Новосибирск Екбтн Фктн

ru.oo.ru

Недвижимость (13012) * Продажа (11000) * Земля (1541)

АРЕНДА
коммерческой недвижимости

Продам земельный участок
Объявление № 4174394

2 160 000 руб. [Распечатать](#) [Сообщить об ошибке](#)

Земля

Бодайков ул. (Будайковский Участок)
Томский район
Площадь участка: 900 сот
Тип участка: Земельный участок

Описание

Продается большой земельный участок сylvозона назначения 3 га, разрешенное использование - ЛЕС. Подходит в зону ЖЗ - малоплотная застройка. Ориентир: Школа в Будайковском ул. делится, получится целый объект. Есть еще один смежный 3 га. Мечтаю на недвижимость в Томске.

Карты

Условия

2 160 000 руб. (7 170 руб. за сотку)

ОБМЕН, ПРОДАЖА
Даже с невыплаченной ипотекой
Без комиссии для продавца

711-020

Контактная информация

Объявление № 4174394 [Создатель: bukov](#)

Контактное лицо: Наталья
Телефон: 89631920130

Опубликован: 16 мая 2021
Опубликован:
Истекает: 30 июня 2021
Статус: Опубликован

[Агентство: Недвижимость, агентство недвижимости](#)

Поделиться



Главная | Поиск | Справочник | Карта Томска | Недвижимость | Работа | Фото



Недвижимость (13614) » Продажа (11660) » Земля (1541)

АРЕНДА коммерческой недвижимости

Продам земельный участок

Объект № 4540677

3 300 000 руб

[Распечатать](#)

[Сообщить об ошибке](#)



Земля

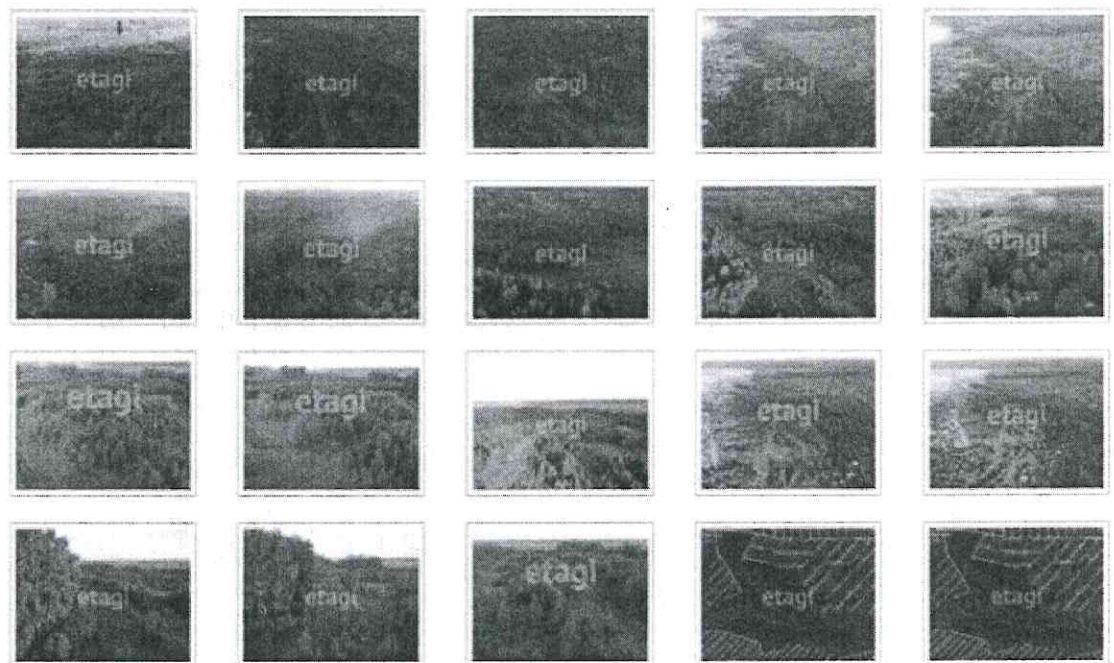
Координаты:
Томский район

Площадь участка: 670 сот

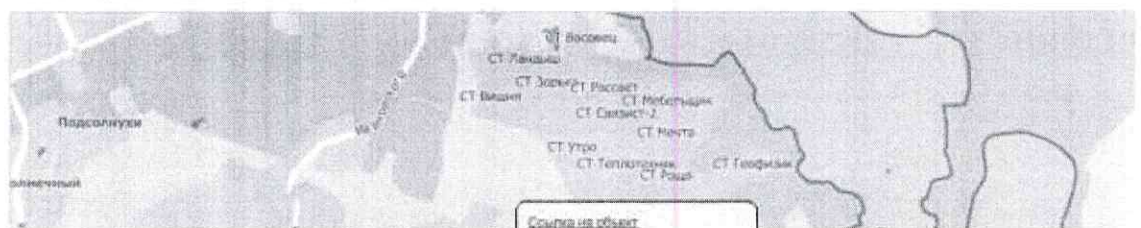
Тип участка: Земельный участок

Описание

Предлагается большой участок земли общей площадью 6,7 Гектар, для минеральных источников, дач, поместий или усадьбы. Участок расположен по адресу: Томская область, Томский район. На соседних участках построены жилые дома со всеми коммуникациями. На 670 сотках Вы получите кусочек леса, в шаговой доступности автомобильные дороги, части транспортной инфраструктуры. Недвижимость: сад, продуктовые магазины, почта, Сбербанк. На участке в 1,5 Га есть возможность строительства любого здания или дома. На остальных подключено таза и схема подключения к газопроводу! Готов ответить на интересующие вопросы. Звоните.



Карта





Условия

3 600 000 руб. (5 220 руб. за сотку)



ОБМЕН, ПРОДАЖА
Далее с лицензией ипотечной
Без комиссии для продавца

711-020

Контактная информация

Контактное лицо: Андрей
Телефон: 89029745610

Объявление № 4540677 Сторонняя оценка

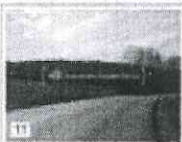
Опубликован: 08.08.2021
Опубликовано: 18 мая 2021
Истекает: 11 июня 2021
Статус: Опубликован

Финансировать ипотекой можно. Также доступно ипотечное

Поделиться



Похожие варианты (14) На карте

Продажа	Адрес	Площадь участка, сот
 Земельный участок	Широкая (Зеленая долина-5) (пос. Новомихайловка) Томский район	35.35 сот
	29 апреля 2021. КОНТАКТ: Мурат ТЕЛ: показать номер	
 Земельный участок	Заречная ул (Корнилово) Томский район	5100 сот
	21 мая 2021. КОНТАКТ: Юрий ТЕЛ: показать номер Агитация: Недвижимость	
Земельный участок	Богдановская Светлогорский район	14.2 сот
	17 мая 2021. КОНТАКТ: Олег ТЕЛ: показать номер	
Земельный участок	Экспериментальный переулочек 7 Светлогорский район	6 сот
	25 мая 2021. КОНТАКТ: Наталья ТЕЛ: показать номер Перспектива: 24-Полтава	
 Земельный участок	Лесная 1-я 5а Томский район	10 сот
	11 мая 2021. КОНТАКТ: Дмитрий Рогозин ТЕЛ: показать номер Агитация:	

Показать еще варианты

Вы недавно смотрели (30)

 Продажа земельного участка пос. Липовое	 Продажа 4-комнатного апартаментного здания 115 м2 пос. Висоцкая Малая Иркутский (или Советский) Район 30 (7)	 Продажа 4-комнатного апартаментного здания 97,2 м2 Каппа Маска 36 (7) ▼	 Продажа 5-комнатного апартаментного здания 120 м2 Егозаповья 389 (7)	 Продажа 3-комнатного апартаментного здания 37 м2 Варылово 10 (8) ▼	 Продажа 3-комнатного апартаментного здания 62 м2 Комсомольский поселок 43.1 (1) ▼
--	---	--	--	---	---



Главная | Блог | Сотрудникам | Карта Томска | Недвижимость | Работа | Фото



Недвижимость (13615) * Продажи (15661) * Земля (1542)

АРЕНДА коммерческой недвижимости

Продам земельный участок

Объявление № 4367640

3 800 000 руб. [Распечатать](#) [Сообщить об ошибке](#) [t](#) [+](#) [-](#) [x](#)

Земля

с/пос. Корнилово

Томский район

Площадь участка: 510 сот

Тип участка: Земельный участок

Описание

В Томском районе по адресу село Корнилово, Участок 5, №а. Есть центральные коммуникации, электричество. Документы по делу готовы (Томская Распределительная Компания). До

Собственник. Разрешенное использование: дачное строительство, можно под промышленную базу (промышленное производство) и т.д. Земельный участок эксп. посылка Уданный. И

общая стоимость составит 3 800 000 рублей. Возможна продажа меньшей площади (разделение участка).

Коммуникации рядом. Рядом участки уже у владельцев.

Возможности: - скважина (поверенные слои)

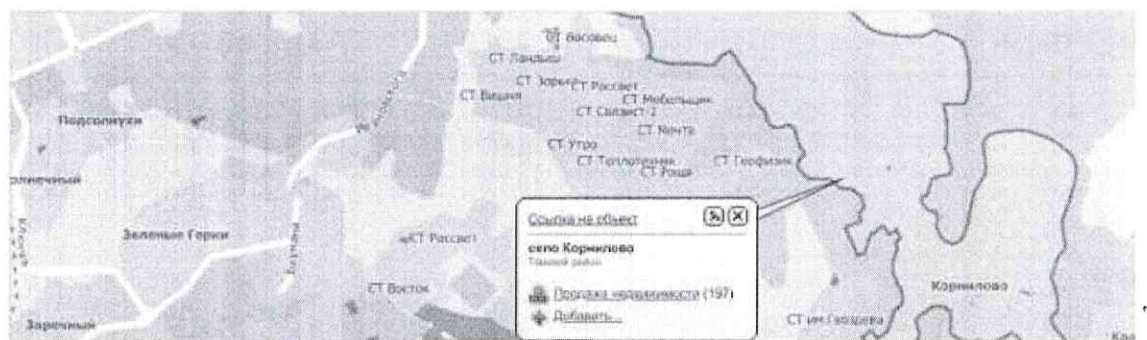
Я - СОБСТВЕННИК.

Документы готовы.

Кадастровый номер: 70:14:0300022:1988



Карта



Условия

3 800 000 руб. (5 800 руб. за сотку). Документы готовы.



ОБМЕН, ПРОДАЖА

Даже с невыплаченной ипотекой
Без комиссии для продавцов

711-020

Контактная информация

Телефон: 89528028773

Объявление № 4367640 Ссылка на объявление

Опубликовано: 14 июля 2021
С опубликовано: 12 августа 2021
Ссылка:



Главная | Блог | Справочник | Карта Томска | Информационность | Работа | Фото



Недвижимость (13615) » Продажа (11661) » Коммерческая (342)

АРЕНДА коммерческой недвижимости

Продам нежилое помещение

Объявление № 4553111

2 422 000 руб.

Разместить

Сообщить об ошибке



Коммерческая

в здании

Тип объекта: Нежилое помещение

Общая площадь: 489 кв.м

Этаж/этажность: Внес. дом/2

Заречная (село Корнилово), 10

Томский район

Этажность: 2

Материал: кирпич

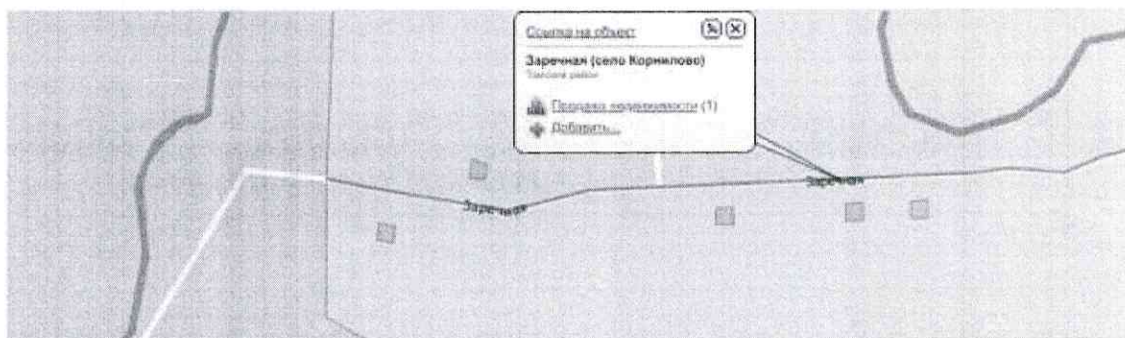
Вид: Ипотечное

Описание

Собственник. Нежилое строение, площадью 489,6 кв. метров. Объект представляет собой одноэтажное строение с мансардой. Здание построено из силикатного кирпича, мансарда - из электрооборудования. В непосредственной близости от строения проходит коммуникация газоснабжения. Кирпичная часть здания находится в удовлетворительном состоянии, требуется ремонт. Земельный участок в собственности, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания земельного участка, общая площадь: 1



Карта



Условия

2 422 000 руб.

(4 950 руб. за м²)



ОБМЕН, ПРОДАЖА
Даже с невыплаченной ипотекой
без комиссии для продавцов

711-020

Контактная информация

Контактное лицо: Дмитрий Пономарев

Телефон: 205348, 88234080060

Агентство

Подписать

Объявление № 4553111

Создано: 10.06.2021

Опубликовано:

10.06.2021

Истекает:

20.06.2021

Статус:

Опубликовано



Главная | Блог | Справочник | Карта Томска | Недвижимость | Работа | Фото



Недвижимость (13615) » Продажа (11561) » Коммерческая (142)

АРЕНДА коммерческой недвижимости

Продам нежилое помещение

Объявление № 4601558

~ 800 000 руб.

Распечатать

Сообщить об ошибке



Коммерческая

в здании

Тип объекта: Нежилое помещение

Общая площадь: 190 кв.м

с/п. Корнилово, Подольский

1402

Томский район

Этажность: 2

Материал: кирпич

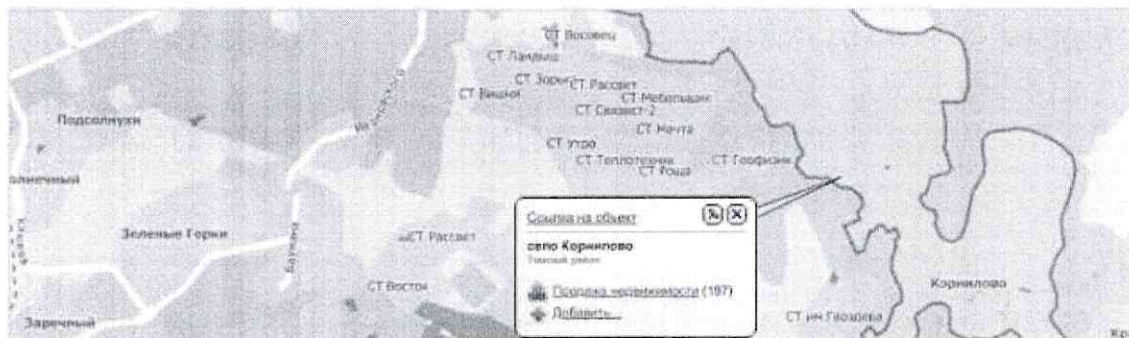
Вид: вторичное

Описание

нежилое строение 190 м2 на земельном участке 17 сот. Хорошие подъездные пути. Подойдет под склады, мастерские, производство и т.д. Все в собственности.



Карта



Условия

~ 800 000 руб.

(9 470 руб. за м²) Торг



ОБМЕН, ПРОДАЖА

Даже с минимальной ипотекой
Без комиссии для продавцов

711-020

Контактная информация

Контактное лицо: Ольга

Телефон: 89039551785

Агентство недвижимости "АВС"

Поделиться

Объявление № 4601558

Статистика показа

Опубликовано:

04.04.18

Опубликовано:

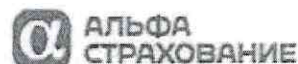
19 апреля 2021

Истекает:

03 июня 2021

Статус:

Опубликовано



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7391R/776/000580/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком – АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7391R/776/000580/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО РЦ «Профоценка»
Местонахождение: 634050, г. Томск, ул. А. Беленца, д. 11/1, оф. 2.
ИНН 7017007857 КПП 701701001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю не устанавливается.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «23» декабря 2020 г. и действует до «22» декабря 2021 г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования и/или в ретроактивный период.

Ретроактивный период: с «11» марта 2013 г. до дня начала Периода страхования

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/ Трофимова Л.А. /



Страхователь:
ООО РЦ «Профоценка»

_____/ Гвоздев М.Н. /



Место и дата выдачи полиса:
г.Томск, «18» декабря 2020 г.

115162, г. Москва, ул. Шеболовская, д.31, стр.Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 февраля 2008 года
дата включения в реестр

1790
№ согласно реестру

Гвоздев Михаил Николаевич

паспорт 6902 544566, выдан Ленинским РОВД
г. Томска 26.09.2002 г., код подразделения 702-002,
зарегистрирован: г. Томск, пр. Мира, д. 3, кв. 133

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

Генеральный директор
НП «СМАОС»



Н.Н.Бабичева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003918-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Гвоздеву Михаилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

ИД-Квалификационный аттестат, 2017 г. - бл. Регистрационный № 00-02-02/003/04/07/08, 13.08.17 г. Тел.: (800) 728-47-43, www.frc.gov.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012050-3

« 14 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Гвоздеву Михаилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 14 » мая 20 18 г. № 64

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » мая 20 21 г.

АО «Центр» Москва 121167, г. Москва № 05-05-00104/С.П. 12.19. 005 Тел.: +7(495) 722-81-42, e-mail: info@ao-center.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003919-2

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Гвоздеву Михаилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

АО «Оценки» (Москва, 10177), ОГРН 1045000000000, ИНН 50/001/0000000, ОГРНИП 1045000000000, ОГРП 1045000000000, ОГРП 1045000000000

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7391R/776/000579/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком – АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7391R/776/000579/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Гвоздев Михаил Николаевич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не устанавливается.

Франшиза не устанавливается.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «23» декабря 2020 г. и действует до «22» декабря 2021 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



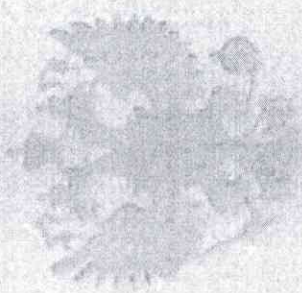
Трофимова Л.А./

Страхователь:

/ Гвоздев М.Н. /

Место и дата выдачи полиса:
г.Томск, «18» декабря 2020 г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 121



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 378323

Настоящий диплом выдан

**Михаилу Яковлевичу
Яковлеву**
в том, что он(а) с **01 августа 2001** по **31 января 2002** г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Алтайском
государственном техническом
университете им. И.И. Юозунова**
по программе **"Оценка
стоимости
предприятия (бизнеса)"**

Государственная аттестационная комиссия решением от **31 января 2002**
г. удостоверяет право (соответствие квалификации) **Яковлева
Михаила Яковлевича**
на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки
стоимости предприятия (бизнеса)**



Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор) **М.С. Яковлев**

Город **Барнаул** № **2002**

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Барсуков
Максим Владимирович

Паспорт выдан: Кировская обл., г. Токмак
Зарегистрирован: Томская обл., Томский р-н, д. Протвиново,
ул. Молодежная, д. 1, кв. 1.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой союз оценщиков»
Шевцова И. А.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 356
Дата выдачи: 21 июня 2011 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003201-1

« 09 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

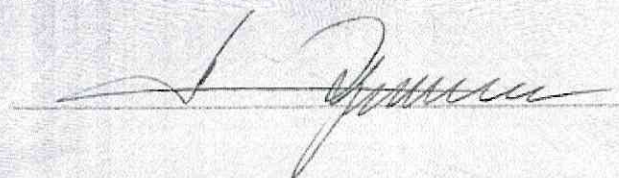
выдан

Барсукову Максиму Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 09 » февраля 20 18 г. № 47

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » февраля 20 21 г.

АО «Объединенный институт оценочной деятельности» (АО «ОИОД»), Москва, 2017 г. - 40. Лицензия № 05-05-00201-01-01-1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.oiod.ru

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7391R/776/000578/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком – АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7391R/776/000578/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Барсуков Максим Владимирович

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не устанавливается.

Франшиза не устанавливается.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

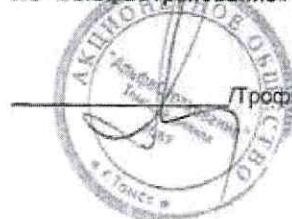
Договор страхования вступает в силу с «23» декабря 2020 г. и действует до «22» декабря 2021 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

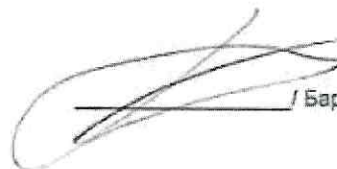
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Трофимова Л.А./

Страхователь:



/ Барсуков М.В. /

Место и дата выдачи полиса:
г.Томск, «18» декабря 2020 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 182705

Настоящий диплом выдан Барсукову

Махашу Владимировну

в том, что он(а) с 01 октября 2006 г. по 30 июня 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Томском государственном

университете

по программе "Оценка стоимости

предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 мая 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Барсукова

Махаша Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятий (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Барсуков (подпись)

Город Томск 23 июня 2007

Диплом выдается государственному должностному
и профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 156