

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«К О Н Т И Н Е Н Т – С П»



“Утверждаю”

Директор ООО “Континент-СП”

Замазчикова С.П.

«28» октября 2022 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2181-8-1

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Заказчик: ООО «Прогресс»
ИНН 7017378756
ОГРН 1157017010270

Исполнитель: ООО «Континент – СП»

Томск - 2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	4
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости	4
1.4. Ограничения и пределы применения полученного результата (полученной итоговой стоимости).....	4
2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
3. Цель оценки (цели и задачи проведения оценки объекта оценки).....	7
3.1. Задачи оценки	7
4. Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	7
5. Дата составления отчета	7
6. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	7
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	7
8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки.....	9
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
10. Заявление о соблюдении требований (декларация) оценщика.....	9
11. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (используемые [применяемые] стандарты оценки).....	9
12. Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	10
12.1. Осмотр объекта оценки	10
12.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
12.3. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	11
13. Реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта оценки	11
14. Анализ ценообразующих факторов объекта оценки	11
14.1. Местоположение	11
14.4. Анализ влияния особенностей объектов культурного наследия, послуживших основаниями для включения их в реестр с учетом возможного влияния на стоимость ..	13
15. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.....	13
16. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	14
16.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки....	14
16.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	15
16.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	15
16.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	23
16.5. Альтернативные варианты использования объекта оценки с указанием интервала значений цен	23

16.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	23
16.7. Исследование рынка в сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости	23
16.8. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	25
17. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	25
18. Подходы к оценке	26
18.1. Сравнительный подход.....	26
18.2. Затратный подход.....	33
18.3. Доходный подход.....	34
19. Согласование результатов и итоговая величина рыночной стоимости.....	34
19.1. Описание процедуры согласования результатов оценки	34
20. Используемые нормативные документы и литература	35
РИЛОЖЕНИЕ 1. Фотографии объекта оценки	36
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	39
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Источники информации, использованной при определении стоимости ..	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Копии документов оценщика.....	91

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 2181 от 20.09.2021 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое строение общей площадью 131,6 кв.м. по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Центральная, 15, строение 15. Информация, идентифицирующая объект оценки, приведена в Таблице 1.3.1.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости

Рыночная стоимость определена сравнительным подходом. Доходный и затратный подходы не применялись. Итоговая величина рыночной стоимости приведена в Таблице 1.3.1.

Таблица 1.3.1.

Наименование	Кадастровый №	Адрес в городе Томске	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3	4
Нежилое строение общей площадью 131,6 кв.м.	70:21:0100009:738	ул. Центральная, д. 15, строение 15	1 780 000

1.4. Ограничения и пределы применения полученного результата (полученной итоговой стоимости)

- Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенных расчетов с учетом допущений и не является гарантией того, что сделка с объектом будет совершена по цене, равной указанной в данном Отчете итоговой величине стоимости;
- Итоговая величина рыночной стоимости является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, специально оговоренных в законодательстве Российской Федерации.

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

Объект оценки (описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)): объект оценки представляет собой нежилое строение общей площадью 131,6 кв.м. по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Центральная, 15, строение 15.

Информация о земельном участке: оцениваемое нежилое строение общей площадью 131,6 кв.м. расположено на арендуемом земельном участке общей площадью 64 157,90 кв.м., кад. № 70:21:0100009:32 по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Центральная, 15. На данном земельном участке кроме оцениваемого объекта расположены строения, отнесенные к объектам культурного наследия Постановлением Главы Администрации (Губернатора) Томской области «Об отнесении памятников истории и культуры к памятникам местного значения» (стр. 2) № 319 от 25.08.2000.

Сведения об объектах культурного наследия: к объектам культурного наследия регионального значения отнесены под регистрационным № 701520377580005 объекты недвижимости, а именно:

1. Здание склада – г. Томск, Центральная ул., 15, стр. 16;
2. Здание производственного корпуса – г. Томск, Центральная ул., 15, стр. 3;
3. Здание многофункционального назначения (гараж, баня, спортзал) г. Томск, Центральная ул., 15, стр. 5.

Сведения из единого государственного реестра объектов культурного наследия о составе исторического ансамбля:

А) Наименование объекта

Историко-архитектурный комплекс спичечной фабрики "Сибирь"

Б) Местонахождение объекта (адрес объекта)

Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Центральная ул., 12а,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Центральная ул., 15, стр. 16,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Центральная ул., 11,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Центральная ул., 15, стр. 3,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Центральная ул., 9,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Григорьева ул., 7,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Центральная ул., 15, стр. 5,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Григорьева ул., 6/2,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Григорьева ул., 6/2 стр. 1,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Центральная ул., 14,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Центральная ул., 17,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Центральная ул., 19,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Центральная ул., 23,
Томская область, г. Томск, Октябрьский район, Центральная ул., 20

В) Категория историко-культурного значения: Регионального значения

Г) Вид объекта: Ансамбль

Д) Основная типология: памятник градостроительства и архитектуры

Е) Сведения о дате создания: 1890-1900 годы

Ж) Наименование, дата и номер решения органа государственной власти о постановке объекта на государственную охрану: Постановление Главы Администрации (Губернатора) Томской области «Об отнесении памятников истории и культуры к памятникам местного значения» № 319 от 25.08.2000

Сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

А) О наличии зарегистрированного в установленном порядке охранного обязательства в отношении объекта оценки - *согласно письму Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области № 48-01-1905 от 27.07.2021 г. охрannое обязательство не утверждено;*

Б) О виде разрешенного использования земель в границах территории ОКН и его зоны охраны - *земельный участок общей площадью 64 157,90 кв.м., кад. № 70:21:0100009:32 имеет вид разрешенного использования: для эксплуатации нежилых зданий и сооружений.*

Указание на исторический период, по состоянию (степень утраты облика) и в характеристиках (архитектурные, объемно-планировочные решения, вид разрешенного использования и прочее) на который должна проводиться оценка объекта оценки: не предусмотрено

Описание особенностей ОКН, послуживших основанием для его включения в реестр: информация приведена в письме Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области № 48-01-1905 от 27.07.2021

Конкретизация предполагаемого использования ОКН - музеефикация (с указанием способа музеефикации); консервация; полное или частичное восстановление утрат ОКН, с указанием (в случае частичного восстановления) процента восстановления каждого конструктивного элемента; иные варианты использования: информация приведена в Уведомлении о необходимости соблюдения требований законодательства об объектах культурного наследия № 48-01-1904 от 27.07.2021 г.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы (копии документов), содержащие такие характеристики:

1)	Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 09.10.2021 г.;	4 л.
2)	Договор № ТО-21-22248 аренды земельного участка от 13.12.2018 г.;	6 л.
3)	Технический паспорт от 20.11.2006 на нежилое строение общей площадью 131,6 кв.м. по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Центральная, 15, строение 15	9 л.
4)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2019-445891 от 14.01.2019 г.	16 л.
5)	Письмо Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области № 48-01-1905 от 27.07.2021	2 л.
6)	Уведомление о необходимости соблюдения требований законодательства об объектах культурного наследия № 48-01-1904 от 27.07.2021 г.	3 л.
7)	Постановление Главы Администрации (Губернатора) Томской области «Об отнесении памятников истории и культуры к памятникам местного значения» (стр. 2) № 319 от 25.08.2000	5 л.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: право собственности; Ограничения и обременения приведены в Уведомлении о необходимости соблюдения требований законодательства об объектах культурного наследия № 48-01-1904 от 27.07.2021 г.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки без указания возможных границ ее интервала.

Предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки предполагаются быть использованными для определения начальной цены реализации объекта оценки на электронных торгах.

Вид определяемой стоимости объекта оценки: рыночная стоимость;

Дата (дата определения стоимости) оценки: 28.10.2022 г.

Допущения, на которых должна основываться оценка: объект оценки не испытывает влияния каких-либо скрытых факторов, способных оказать существенное воздействие на итоговую величину рыночной стоимости; Информация, использованная при подготовке настоящего задания, является достоверной; Объект оценки свободен от каких-либо претензий или ограничений и способен участвовать в гражданском обороте.

Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» - Приказ МЭРТ РФ № 297 от 20 мая 2015 г., ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» - Приказ МЭРТ РФ № 298 от 20 мая 2015 г., ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» - Приказ МЭРТ РФ № 299 от 20 мая 2015г., ФСО № 7 «Оценка недвижимости» - Приказ МЭРТ РФ № 611 от 25.10.2014г.; Стандарт «Оценка недвижимости» утвержден Решением Совета Партнерства СМАО от 15 августа 2008 года; Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года.

3. Цель оценки (цели и задачи проведения оценки объекта оценки)

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определен в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

3.1. Задачи оценки

Согласно статье 11 Федерального закона "об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ в отчете об оценке в обязательном порядке должны быть указаны задачи оценки. Основные задачи настоящей оценки: определение рыночной стоимости для продажи объекта оценки.

4. Дата проведения оценки (дата определения стоимости)

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 28 октября 2022 г.

5. Дата составления отчета

Дата составления отчета: 28 октября 2022 г.

6. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете

Отчет не содержит иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Сведения о заказчике:

Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью ООО «Прогресс»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН): 1137025000474
Дата государственной регистрации: 05.06.2015 г.

Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке.

Фамилия, имя, отчество: Ермаков Алексей Александрович
ИНН 701800511580, СНИЛС 03191766148

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков /СМАО/ [Свидетельство № 1755 от 01 февраля 2008г.]

Краткое название: СМАО

Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение XXIII

Телефон/факс: 8 (495) 604-41-70

Место нахождения оценщика: г. Томск, ул. Белинского, 32-б, кв. 6.

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: ПП № 381476 выдан 09.10.2001г.

Номера и даты выдачи документов, подтверждающих повышение квалификации в области оценочной деятельности:

- Свидетельство о повышении квалификации № 573ДО/04 от 25 мая 2004г.
- Свидетельство о повышении квалификации № 31ОД/07 от 21 мая 2007г.;
- Свидетельство о повышении квалификации № 95-ОД/10 от 09 октября 2010г.;
- Свидетельство о повышении квалификации № 193 70 АБ 001591 от 21 декабря 2013г.;
- Свидетельство о повышении квалификации № 351 от 17 декабря 2016г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 021678-1 от 18.06.2021 года, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр».

Срок действия сертификата до 18.06.2024 года.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: гражданская ответственность Ермакова А.А. застрахована ОСАО «Ингосстрах» - полис № 433-728-124193/21 сроком действия по 31 декабря 2022г.

Сведения о независимости оценщика:

- Настоящим оценщик Ермаков Алексей Александрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Континент-СП».

ОГРН: 1027000899727

Дата присвоения ОГРН: 06.12.2002г.

Место нахождения: 634050, г. Томск, ул. Загорная, 74а.

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах» № 433-728-070604/22 от 06 июля 2022 года сроком действия с 22 июля 2022 г. до 21 июля 2023г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) руб. Дополнительная ответственность по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ № 157 от 27.07.06г. не предусмотрена.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

- ООО «Континент-СП» (далее – исполнитель) не имеет имущественного интереса в объектах оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

- Иные ограничения, установленные законодательством Российской Федерации, не позволяющие Исполнителю проводить оценку объектов оценки, отсутствуют.

- Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.

- Заказчик и иные заинтересованные в деятельности Исполнителя лица не влияли на достоверность результата проведенной оценки объектов оценки.

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

Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- За исключением приведенных в отчете - Объект оценки не испытывал влияния каких-либо скрытых факторов, способных оказать существенное воздействие на итоговую величину рыночной стоимости;
- Информация, использованная при подготовке настоящего отчета, является достоверной, при этом ответственность за соответствие действительности таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, полученной из открытых (публичных) источников;
- Объект оценки свободен от каких-либо претензий или ограничений и способен участвовать в гражданском обороте.

10. Заявление о соблюдении требований (декларация) оценщика

- Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика;
- Проведенный анализ и сделанные заключения верны только с учетом изложенных допущений;
- Оценщик, а также оценочная компания или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом объекте;
- Вознаграждение оценщика, равно как и оценочной компании – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является оценщик (оценщики);
- Образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

11. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (используемые [применяемые] стандарты оценки)

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Для определения стоимости использовались:

1. ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» - Приказ МЭРТ РФ № 297 от 20 мая 2015 г.,
2. ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» - Приказ МЭРТ РФ № 298 от 20 мая 2015 г.,
3. ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» - Приказ МЭРТ РФ № 299 от 20 мая 2015г.,

4. ФСО № 7 «Оценка недвижимости» - Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.10.2014г.;
5. Стандарт «Оценка недвижимости» утвержден Решением Совета Партнерства СМАО от 15 августа 2008 года; Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года.

12. Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки)

Объект оценки представляет собой нежилое строение общей площадью 131,6 кв.м. по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Центральная, 15, строение 15.

Материал стен: кирпич (стены с трещинами,

Кровля: двускатная по деревянным стропилам (обрушена во внутрь)

Инженерно-технические коммуникации: утрачены

Информация о земельном участке: оцениваемое нежилое строение общей площадью 131,6 кв.м. расположено на арендуемом земельном участке общей площадью 64 157,90 кв.м., кад. № 70:21:0100009:32 по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Центральная, 15. На данном земельном участке кроме оцениваемого объекта расположены строения, отнесенные к объектам культурного наследия Постановлением Главы Администрации (Губернатора) Томской области «Об отнесении памятников истории и культуры к памятникам местного значения» (стр. 2) № 319 от 25.08.2000.

12.1. Осмотр объекта оценки

Осмотр строения произведен 12.10.2022 в полном объеме представителем оценщика – Замазчиковой С.П. (Директор ООО «Континент-СП»).

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

Оценщиком были использованы для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки документы:

- 1) Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 09.10.2021 г.; 4 л.
- 2) Договор № ТО-21-22248 аренды земельного участка от 13.12.2018 г.; 6 л.
- 3) Технический паспорт от 20.11.2006 на нежилое строение общей площадью 131,6 кв.м. по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Центральная, 15, строение 15 9 л.
- 4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2019-445891 от 14.01.2019 г. 16 л.
- 5) Письмо Комитета по охране объектов культурного наследия Томской области № 48-01-1905 от 27.07.2021 2 л.
- 6) Уведомление о необходимости соблюдения требований законодательства об объектах культурного наследия № 48-01-1904 от 27.07.2021 г. 3 л.
- 7) Постановление Главы Администрации (Губернатора) Томской области «Об отнесении памятников истории и культуры к памятникам местного значения» (стр. 2) № 319 от 25.08.2000 5 л.

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

При проведении оценки использованы данные, перечень которых и источники получения приведены в параграфе 16.7. и Приложении 3.

13. Реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта оценки

Реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта оценки приведены в Таблицах 13.1. и 13.2.

Таблица 13.1.

Наименование Заказчика	ООО «Прогресс»
Реквизиты Заказчика	ИНН 7017378756; ОГРН 1157017010270 Юридический адрес: 634015, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, пом. 46-3343; Банковские реквизиты: р/с 40702810664000002691 в Томском отделении №8616 ПАО Сбербанк
Балансовая стоимость, руб.	554 698

14. Анализ ценообразующих факторов объекта оценки

Факторы ценообразующие — это характеристики актива, воздействующие непосредственно или опосредованно на формирование его ценности на рынке.

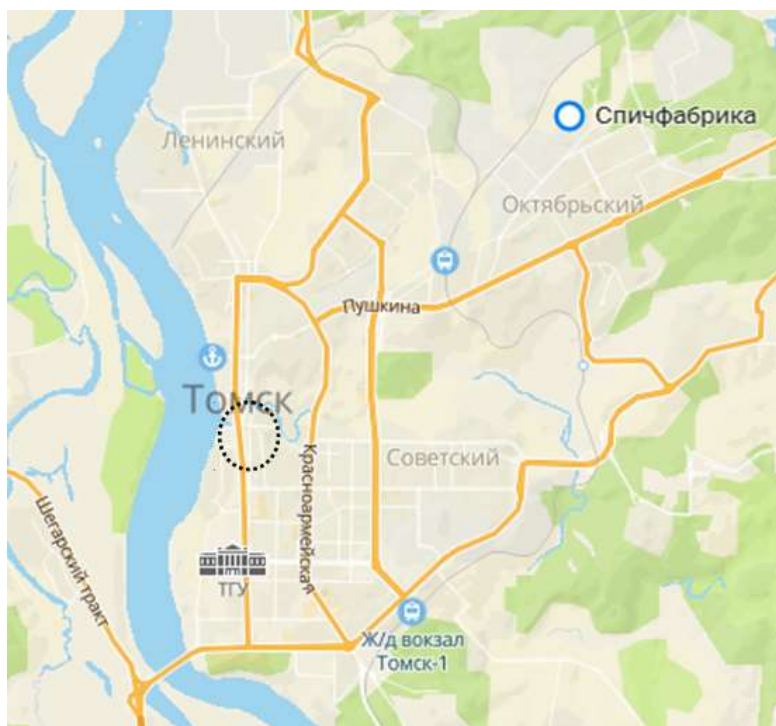
Объект оценки представляет собой встроенные нежилые объекты офисного и производственно-складского назначения, расположенные на земельном участке общей площадью 64 157,9 кв.м. по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Центральная, 15 (ул. Краснознаменная, д.15). Информация, идентифицирующая объект оценки, приведена в Таблице 12.1.

К основным ценообразующим факторам исследуемых объектов недвижимости, как правило, относятся:

- Местоположение
- Локальное окружение и потенциал доходного использования
- Технические спецификации и пригодность к эксплуатации

14.1. Местоположение

Рассматриваемый объект возникли на базе спичечной фабрики, возведенной в 1900-1902 годах *на окраине города Томска*. Во времена плановой социалистической экономики производственный комплекс был дополнен и расширен. Целевое назначение объекта – производственное.



Месторасположение территории «Спичфабрики»
Пунктиром обозначена административно-деловой центр города Томска

14.2. Локальное окружение и потенциал доходного использования

Оцениваемый объект недвижимости расположен на окраине города в зоне промышленной застройки. В ближайшем окружении находятся зоны промышленной застройки и исторически возникший вокруг «Томской Спички» частный одноэтажный жилой сектор (*место жительства рабочих фабрики*).



Графическое отображение локального окружения оцениваемых объектов

В связи со сложившейся неблагоприятной ситуацией в экономике в ближайшей разумной перспективе на период как минимум 5-7 лет - рассматривать оцениваемый объект недвижимости с точки зрения его доходного использования, в том числе путем перепрофилирования или сноса, было бы экономически неоправданным.

Существующий потенциал доходного использования исследуемого земельного участка на дату оценки не обладал необходимой нормой отдачи на капитал, способной обеспечить рациональному инвестору требуемый положительный финансовый результат.

Вывод: оцениваемый объект расположен в условно-привлекательном с экономической точки зрения районе города – следовательно, такой ценообразующий фактор, как **«локальное окружение и потенциал доходного использования»** не оказывает существенного положительного влияния на ценность объекта оценки.

14.3. Технические спецификации и пригодность к эксплуатации

Информация о технических спецификациях приведена в параграфе 12. Инженерно-технические коммуникации (Электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение) объекта оценки утрачены и требуют восстановления.

К эксплуатации объект не пригоден – требуется ремонт.

14.4. Анализ влияния особенностей объектов культурного наследия, послуживших основаниями для включения их в реестр с учетом возможного влияния на стоимость

Кроме оцениваемого объекта на арендуемом земельном участке общей площадью 64 157,90 кв.м., кад. № 70:21:0100009:32 находятся объекты, отнесенные к объектам культурного наследия (ОКН) регионального значения (регистрационный № 701520377580005), а именно:

1. Здание склада – г. Томск, Центральная ул., 15, стр. 16;
2. Здание производственного корпуса – г. Томск, Центральная ул., 15, стр. 3;
3. Здание многофункционального назначения (гараж, баня, спортзал) г. Томск, Центральная ул., 15, стр. 5.

Культурно-историческая составляющая данных объектов смогла бы выступить в качестве «экономического драйвера», способствующего повышению общего экономического потенциала объекта оценки, однако, если принять во внимание норму отдачи на капитал для земельных участков в данном районе, неспособную обеспечить положительный финансовый результат, сопоставимый с жилой или торгово-офисной застройкой – рассматривать положительное экономическое влияние данных ОКН на ближайшую перспективу (5-7 лет) в условиях сложившейся неблагоприятной ситуации в экономике будет неоправданным.

Вывод: находящиеся в составе объекта оценки объекты культурного наследия не оказывают положительного влияния на дату оценки на ценность объекта оценки.

15. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оценщиком было выявлено ограничение по **финансовой целесообразности**, заключающееся в том, что земельные участки в данном районе не обладают достаточной нормой отдачи на капитал, способной обеспечить положительный финансовый результат, сопоставимый с жилой или торгово-офисной застройкой. При таком ограничении любое изменение объекта оценки в виде смены варианта использования не приведет к увеличению его текущей стоимости.

Вывод: в виду наличия ограничения по финансовой целесообразности - текущее использование объекта оценки будет соответствовать его наиболее эффективному варианту использования.

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

16.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На сегмент рынка, к которому относится объект оценки, не могут не оказывать влияние макроэкономические показатели развития экономики (цены на нефть, курсы валют, состояние фондового рынка и т.п.), уровень жизни населения, трудовая занятость, инфляция, уровень развития кредитования, платежеспособный спрос.

Текущая экономическая ситуация в РФ¹

В условиях жестких международных санкций и повышения ключевой ставки вдвое инфляция по итогам 2022 года может вырасти почти до 16,8%, а ВВП — сократиться на 4,5%. Опережающий рост цен на фоне геополитической напряженности ожидается также в ЕС и США.

В начале февраля Минэкономразвития ожидало рост цен на уровне 5,9% по итогам 2022-го. ВВП в этом году сократится почти на 4,5%. В последний раз инфляция превышала 15% в 2002 году, а уменьшение ВВП было в 2015-м.

При более пессимистическом восприятии текущей ситуации сокращение ВВП ожидается на 8–10%, инфляция — в диапазоне 20–30% (это при условии «сохранения текущей санкционной ситуации»).

В Минэкономике сообщили, что с учетом «кардинального изменения внешних условий» министерство в ежедневном режиме мониторит и анализирует вызовы и риски для экономики, а уточненные оценки будут представлены после снижения волатильности. При

¹ <https://www.banki.ru/>

этом сегодня наша экономика на порядок более устойчива, чем в 2014 году, заверили в министерстве. Источник в финансово-экономическом блоке правительства сообщил, что сейчас Кабмин разрабатывает меры в том числе по компенсации влияния инфляции на рынки и граждан, которые войдут в план поддержки экономики в условиях санкций.

04.03.2022 Госдума приняла закон, содержащий комплекс мер по поддержке бизнеса и населения. Разработанный правительством документ допускает введение моратория на плановые проверки малого и среднего бизнеса, а также IT-отрасли. Кроме того, для граждан будут продлены кредитные каникулы до 30 сентября. Правительство также сможет в 2022 году принимать оперативные решения в социальной сфере без участия парламента — в сфере пенсионного обеспечения, минимальной оплаты труда и трудовых отношений. Также Кабмин планирует направить на покупку российских акций и облигаций 1 трлн рублей из ФНБ.

На динамику ВВП в 2022 году влияют разнонаправленные факторы, среди которых — замедление мировой экономики, обострение геополитических проблем, введение санкций против России, экономическая обстановка в странах-партнерах, высокие темпы роста ВВП в 2021 году, дисбалансы спроса и предложения по отдельным группам товаров, сбои в цепочке поставок. Значимую роль сыграют введение мер регулирования, мероприятия по поддержке россиян и минимизации роста безработицы.

Выводы:

1. Продолжается замедление экономики в целом. В базовых отраслях наблюдается разнонаправленная (околонулевая и отрицательная) динамика.
2. В экономике продолжает снижаться совокупный спрос, что обусловлено ростом инфляции, а также ростом числа вакансий на рынке труда и падением объемов импорта при значительном ослаблении рубля.
3. Инвестиционный процесс в ходе рецессии также не смог избежать вынужденного снижения, которое выражается значительными величинами.

16.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

В целях понимания того, к какому именно сегменту рынка мог бы принадлежать объект оценки, - оценщиком были проанализированы его ценообразующие факторы (см. параграфы 12 и 14) и определено наиболее эффективное использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (см. параграф 15).

Ценообразующие факторы, характеризующие ценность объекта оценки, а также его наиболее эффективное использование дают основание причислить объект оценки к рынку *производственно-складской недвижимости*, исторически возникшей на базе промышленных предприятий времен плановой экономики.

16.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Основные этапы развития рынка недвижимости г. Томска

Рынок недвижимости представляет собой сложную межотраслевую производственно-хозяйственную систему, элементами которой являются организации, осуществляющие производство строительных материалов, изделий и конструкций, выполняющие работы по проектированию, возведению и реновации зданий и сооружений.

Рынок недвижимости как новый сектор экономики возник в период перехода от централизованной плановой экономики к рыночной. Старт гражданского оборота объектов недвижимости произошел примерно в 1990 г., когда в нормативных документах было

закреплено понятие частной собственности. Начало рынка недвижимости было сформировано двумя законами РФ, вступившими в силу 03 июля 1991 г. «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ» и 04 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в РФ».

На первом этапе формирование рынка происходило за счет бесплатной приватизации жилья гражданами, бесплатной и платной приватизации нежилых помещений и земельных участков, а также строительства.

В последующем оборот объектов происходил за счет перепродажи ранее приватизированных и вновь построенных объектов недвижимости.

Постепенно рынок недвижимости начал повышать свою активность за счет появления профессиональных участников (брокеров, риелторов, оценщиков, финансистов, девелоперов, юристов и т.д.).

Основные этапы рынка недвижимости г. Томска

- 1990 – 1998 – фаза зарождения и роста
- 1998-2000 – экономический кризис
- 2000-2008 - длительная стагнация с повышающим вектором роста цен и ставок.
- 2008 - экономический кризис
- 2009 – обретение неустойчивой стабильности с небольшой тенденцией к росту.
- 2020 – начало эпидемиологического кризиса

Экономико-административное деление застройки города Томска

Рынок недвижимости Томска географически условно разделен на четыре района.



Административно-территориальное деление г. Томска

Наиболее престижным и дорогим районом считается **Кировский район** по причине близости автомобильного и железнодорожного вокзалов, университетов, торговых и развлекательных центров. С запада и северо-запада район ограничен границами Томска и Томского района, проходящими по Тимирязевской лесной даче и пойме Томи. С северо-востока — территориями Ленинского и Советского районов Томска, с востока и юга —

сельскохозяйственными и лесными угодьями Томского района. На территории района находится один из двух мостов через Томь, расположенных в Томской области.

Кировский район включает в себя Университетскую рощу, южную часть Татарской слободы, район Томска-I, посёлки: Степановка, Предтеченск, Апрель, Просторный, Аникино, Заречный (Берлинка), Нижний Склад и другие территории. Району подчинены сельские населённые пункты (не учитываемые статистикой населения городского района: сёла: Тимирязевское и Дзержинское, деревни: Лоскутово и Эушта и прилегающие территории.

На втором месте по уровню цен и комфорта - **Советский район**, который находится в географическом центре города и соответствует запросам современного человека, который не хочет тратить время на пробки и долгую дорогу от дома до места работы. Здесь легко сделать так, чтобы работа, дом и школа или сад для ребенка были в радиусе пары километров.

Он так же, как и три других района города, включает:

- историческую часть (Татарская слобода, Верхняя Елань, Нижняя Елань, Юрточная гора);
- жилые образования, возведенные по типовым проектам, с этажностью 5–9 этажей;
- академический научный центр, возведение которого относится к 80-м гг. прошлого столетия.

В данном районе высокая деловая активность и хорошая транспортная доступность. С Советского района легко добраться до центра города за 10-15 минут на автобусе, троллейбусе или автомобиле. Имеется комфортное трамвайное сообщение, что позволяет избежать пробки в час пик. Главная транспортная артерия района — проспект Фрунзе — тянется почти на пять километров.

Район отличается развитой инфраструктурой: множество супермаркетов, торговых центров и рынков. Лицеи, школы, детские сады — как государственные, так и частные. Больницы, поликлиники, медицинские центры. Сети кафе и ресторанов. Для жителей Советского района, которые ведут активный образ жизни, рядом находятся бассейн, стадион и спортивные школы.

Ленинский район считается наименее привлекательным. На его территории сосредоточено значительное количество промышленных предприятий и товарная станция. Кроме того, в данном районе часто происходят проблемы в коммунальной сфере. Автомобильные пробки на улице Ленина, связующей район с остальным городом, существенно снижают транспортную доступность его микрорайонов, а, следовательно, и сокращают стоимость жилья в них.

Октябрьский район Томска — одно из четырёх внутригородских административно-территориальных образований в Томске. Занимает обширную площадь к северо-востоку от центра города, включая в себя почти половину территории города (126 из 294 квадратных километров). Население района составляет 174 тысячи жителей.

С запада район ограничен территориями Ленинского района и Северска, с севера и востока — лесами Томского района, с юга — Советским районом Томска.

Октябрьский район является самым большим по площади районом Томска, включая в себя городок ДОСААФ, Высотный, Солнечный, все микрорайоны Иркутского тракта, посёлок Новый (Бактин), исторические районы Болото, Кирпичи, Томск-II. В этом районе находится Воскресенская гора, на южном мысу которой был поставлен Томский острог. Кроме того, здесь расположено Белое озеро и Михайловская роща, посёлки Родионово, Светлый, Кузовлево, деревня Киргизка, железнодорожная станция Копылово и другие территории.

Рынок коммерческой недвижимости города Томска

Коммерческая недвижимость — это разновидность активов, которые способны приносить доход. Как правило, данный вид рынка позиционируется для владельцев, как способ вложения капитала.

Коммерческая недвижимость по назначению делится на:

- офисная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- складская недвижимость;
- промышленная недвижимость.

Коммерческая недвижимость по типу операций делится на:

- рынок аренды;
- рынок продажи.

Рынок коммерческой недвижимости Томска в 2020 году испытывал негативное давление: начиная с марта 2020 года наблюдалось снижение цен. Такое движение «вниз» продолжалось вплоть до января 2021 года, когда стоимость 1 кв.м. восстановилась и даже стала больше по сравнению с 2020 годом.

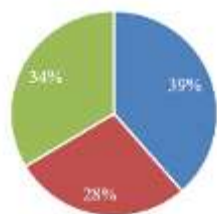
По функциональному назначению объекты недвижимости подразделяются:

- Земельные участки;
- Жилая недвижимость (многоквартирные жилые дома, домовладения, коттеджи);
- Коммерческая недвижимость (офисно-торговая, производственно-складская);
- Недвижимость специализированная (плотины, электростанции и прю);
- Рекреационные объекты.

Коммерческая недвижимость, в свою очередь, подразделяется на сегменты, различающиеся по уровню доходности, ликвидности, тенденциям и динамике развития:

- офисная недвижимость
- торговая недвижимость
- производственно-складская недвижимость

Примерное распределение коммерческой недвижимости в Томске по данным ценового агрегатора² ru09:



Офисная недвижимость	39%
Торговая недвижимость	28%
Производственно-складская	34%
	100%

² Источник информации: <https://www.tomsk.ru09.ru/>

Основным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является ее местоположение. Местоположение особенно влияет на ценность доходной собственности в виде офисно-торговой недвижимости.

Для **производственно-складской** недвижимости такой ценообразующий фактор как местоположение не является основополагающим. Как правило, в большинстве своем, промнедвижимость располагается на окраинах города в удалении от привлекательных по интенсивности пешеходного и автомобильного трафика. Встречающиеся исключения объясняются инертностью процессов, происходящих на рынке недвижимости.

Это подтверждает тренд постепенного замещения производственно-складских объектов, расположенных в местах с более привлекательным экономическим потенциалом, - массовой жилой застройкой, административными, общественно-деловыми комплексами и торговыми объектами.

В основном это замещение является следствием развития рынка жилой недвижимости, которое выражается в росте объемов строительства, развитием инженерно-технических и транспортных коммуникаций, а также социальной инфраструктуры.

То есть промышленные земельные участки с имеющимся перспективным потенциалом отдачи на капитал, который способен превысить существующую доходность от их текущего использования, обречены быть освоенными более эффективным образом.



Основные локации производственно-складской недвижимости на плане Томска³

³ По данным ценового агрегатора ru09

Категории потребительских качеств производственно-складской недвижимости приведены в Таблице 16.3.1.

Таблица 16.3.1.

Категория	Характеристика потребительских качеств
Класс А	Отвечает всем современным требованиям к производственно-складской логистике, имеет удобные подъездные пути для различного транспорта, в непосредственной близости к автомагистралям, имеет современную погрузочно-разгрузочную технику
Класс В	Производственно-складские объекты, имеющие площадки для маневрирования большегрузных автомобилей, системы климат-контроля, сигнализации, вентиляции, пандусы, погрузочно-разгрузочные площадки
Класс С	Производственно-складские помещения и здания, бывшие производственные помещения, построенные в советские годы, прошедшие реконструкцию
Класс D	Старые, сильно изношенные производственные помещения советского периода (овощехранилища и продуктовые оптовые базы), либо не приспособленные под складские нужды объекты - гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки, требующие значительных вложений в капитальный ремонт и модернизацию.

В большинстве своем так называемая промышленная недвижимость Томска представляет собой объекты, входящие в эпоху плановой экономики в единый комплекс промышленных предприятий сообразно отраслевой принадлежности.

Как правило, типичный промобъект времен СССР включал в себя здание АБК, производственные цеха, ремонтно-механические мастерские, склады, котельную и был расположен на огороженном земельном участке с контрольно-пропускным режимом. Обеспеченность инженерно-техническими коммуникациями была в полном объеме.

С началом рыночных преобразований в гражданский оборот стали вовлекаться как целые промобъекты в вышеописанном составе, так и их составные части в виде отдельных строений или помещений.

Собственники таких активов в процессе своей финансово-хозяйственной деятельности несли всю полноту рисков в новых рыночных условиях, что нередко заканчивалось их разорением и, как следствие, приводило к потере производственно-складскими объектами своих потребительских качеств, а именно:

- Протекающая кровля
- Выветривание и разрушение кирпичной кладки
- Утрата внутренней отделки
- Выведение из строя систем водоснабжения, электроснабжения, отопления и канализации

Анализ ценовых предложений в данном сегменте показал, что подавляющее большинство объектов находятся в удовлетворительном состоянии и обладают всем необходимым в минимально достаточном уровне.

В настоящее время на рынке предлагаются следующие категории производственно-складских объектов

- Встроенные помещения
- Отдельно стоящие или пристроенные здания
- Обособленные многокомпонентные объекты («базы»)

В сегменте производственно-складской недвижимости наибольшая стоимость представлена в Советском районе в отметках +/- 25-27 тыс. руб. для помещений до 500 кв.м.

В Кировском районе средняя стоимость 1 м² - 21-24 тыс. руб., для помещений от 1000 - 5000 кв.м.

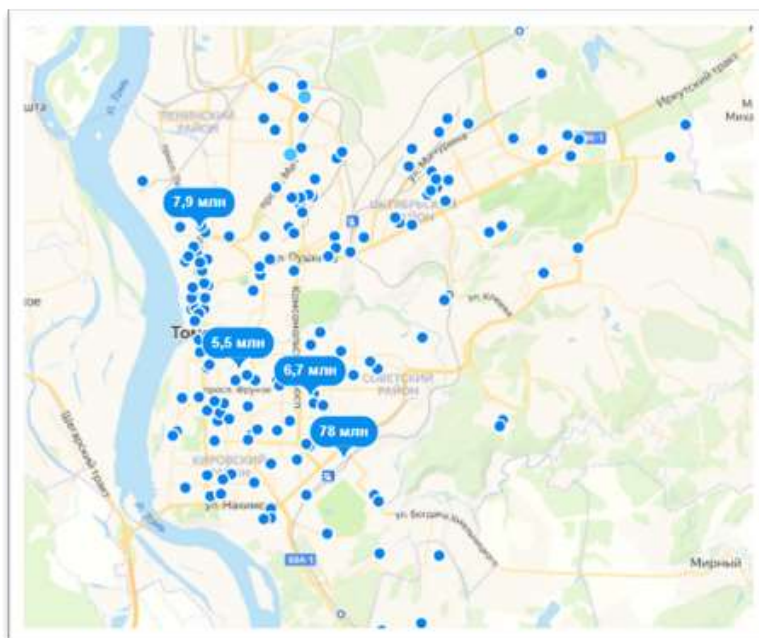
Типичные диапазоны цен производственно-складской недвижимости. Таблица 16.3.2.

Производственно-складские объекты

Показатель/Размер	до 500 м ²	500-1000 м ²	1000-5000 м ²	Более 5000 м ²
Средняя удельная цена, тыс. руб./кв.м.	20-35	16-22	14-16	8-11
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	250-280	180-220	100-150	-

Наибольшей ликвидностью пользуются объекты, расположенные в районах со сложившейся производственной инфраструктурой. Такие объекты, как правило, имеют в рабочем состоянии инженерно-технические коммуникации и удобные автомобильные подъездные пути с просторными погрузо-разгрузочными площадками.

Если рассматривать сегменты коммерческой недвижимости с точки зрения разброса в стоимости 1 кв.м. на рынке, то наибольшую волатильность цен отмечается в сегменте *офисного и торгового* назначения.



Графическое отображение выставленных на продажу торгово-офисных объектов в Томске⁴

Исходя из расположения коммерческой недвижимости по районам города Томска, то стоимость 1 кв. м. офисной недвижимости в Советском, Кировском и Ленинском районах выше среднего по городу на 3-5%. В Октябрьском районе стоимость продажи 1 кв. м на рынке коммерческой недвижимости ниже средних цен по городу примерно на 18-23 %.

Самым дорогим сегментом на рынке продаж коммерческой недвижимости являются торговые помещения. Средняя стоимость офисной недвижимости, площадью до 100 кв.м. в Кировском районе находится в отметке 64 тыс. руб., в Октябрьском районе 30 тыс. руб. для помещений от 250 – 500 кв.м. Средняя стоимость торговой недвижимости за 1 кв.м. в Кировской районе составляла (округленно) 80 тыс. руб. для объектов до 100 кв.м., а средняя стоимость в Октябрьском районе по объектам с площадью от 100 до 200 кв.м. – 25 тыс. руб.

Сводные данные по предложениям на рынке коммерческой недвижимости представлены в Таблице 16.3.3.

⁴ По данным ценового агрегатора <https://www.avito.ru/> в Томске предлагается к покупке 182 объекта

Таблица 16.3.3.

Тип недвижимости	Ценовая градация	Районы города			
		Кировский	Советский	Ленинский	Октябрьский
Офисная	Средняя, руб./м ²	65 000	53 000	54 000	51 000
	Максимальная, руб./м ²	96 000	70 000	66 000	69 000
	Минимальная, руб./м ²	34 000	38 000	40 000	30 000
Торговая	Средняя, руб./м ²	80 000	56 000	57 000	57 000
	Максимальная, руб./м ²	212 000	94 000	97 000	69 000
	Минимальная, руб./м ²	40 000	29 000	49 000	25 000

Аренда коммерческой недвижимости

На рынке предложений по аренде коммерческой недвижимости основную часть предложений составляют предложения по аренде помещений торгового и производственно - складского назначения. 45 % из общего числа предложений составляют помещения торгового назначения, 44 % - предложения по аренде помещений производственно – складского назначения, 11 % - предложения по аренде помещений офисного назначения.

В зависимости от месторасположения и потребительских качеств арендные ставки офисной недвижимости колеблются от 220 до 1000 рублей за 1 кв.м., торговой от 220 до 1750 рублей за 1 кв.м., производственно-складской от 50 до 576 рублей за 1 кв.м.

Сводные данные по предложениям на рынке коммерческой недвижимости представлены в Таблице 16.3.4.

Таблица 16.3.4.

Тип недвижимости	Ценовая градация	Районы города			
		Кировский	Советский	Ленинский	Октябрьский
Офисная	Средняя, руб./м ²	670	700	570	430
	Максимальная, руб./м ²	900	1000	850	670
	Минимальная, руб./м ²	500	460	360	220
Торговая	Средняя, руб./м ²	830	760	770	760
	Максимальная, руб./м ²	1500	1200	1300	1750
	Минимальная, руб./м ²	500	400	350	220
Складская	Средняя, руб./м ²	220	280	150	160
	Максимальная, руб./м ²	360	430	230	260
	Минимальная, руб./м ²	130	150	80	50
Производственная	Средняя, руб./м ²	260	280	210	250
	Максимальная, руб./м ²	580	360	290	400
	Минимальная, руб./м ²	100	180	90	120

Выводы:

1) Типичные диапазоны цен: торгово-офисная недвижимость 50-80 тыс. руб. за 1 м2, производственно-складская 12-35 тыс. руб. за 1 м2.

2) Диапазоны арендных ставок: офисы от 220 до 1000 рублей за 1 м2, «торговля» от 220 до 1750 рублей за 1 м2, «пром» от 50 до 576 рублей за 1 м2.

16.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

К факторам, влияющим на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости могут быть отнесены, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости (с приведением интервалов значений этих факторов).

Оцениваемый объект может быть отнесен к производственно-складской недвижимости с условно невысоким уровнем спроса.

На рынке отсутствует достаточное количество рыночных данных, позволяющих достоверно рассчитать численные значения ставок доходности, а также периоды окупаемости инвестиций в данный вид недвижимости.

16.5. Альтернативные варианты использования объекта оценки с указанием интервала значений цен

Альтернативные варианты использования объекта оценки с указанием интервала значений цен в настоящем отчете не рассматривались по причине соответствия фактического использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

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

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта представлены в Таблице 16.6.1.

Таблица 16.6.1.

№ п/п	Наименование	Краткое описание
1	2	3
1	Динамика рынка	Низкая
2	Спрос	Спрос продолжает сокращаться. Увеличению спроса не способствует продолжающееся снижение деловой активности в экономике
3	Предложение	Превышает спрос.
4	Мотивация продавцов	В основном на продажу выставлены освобождающиеся объекты в виду сокращения или полного прекращения предпринимательской деятельности.

16.7. Исследование рынка в сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости

Фактическое использование оцениваемого объекта

Исследование рынка при фактическом использовании оцениваемого объекта в «производственно-складском» сегменте позволило выявить ценовые предложения объектов, сопоставимых с объектом оценки по своим ценообразующим факторам – данные приведены в Таблицах 16.7.1., 16.7.2.

Земельные участки. Таблица 16.7.1.

№ п/п	Адрес	Тип	S, м2	Цена, руб.	Дата цены	Цена, руб./м2
1	2	3	4	5	6	7
1	ул. Континентальная, 8/12	ПРОМ	600,00	2 500 000	13.03.22	4 166,67
2	ул. Нижне-Луговая	ПРОМ	32 000,00	120 000 000	26.02.22	3 750,00
3	ул. Большая Подгорная, 204а	МЖС	17 000,00	120 000 000	06.09.21	7 058,82

Здания производственно-складского назначения. Таблица 16.7.2.

№ п/п	Адрес	Отопление	S, м2	Площадь ЗУ, кв.м.	Цена, руб.	К	Цена, руб. без ЗУ	Дата цены	Цена, руб./м2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ул. Парковая, 26В	есть	350	1 440	3 500 000	0,85	2 975 000	11.03.22	8 500
2	ул. Павлова, 5/1с3	холодный	2 075	5 800	25 000 000	0,85	21 250 000	15.02.22	10 241
3	ул. Центральная, 20	холодный	343	780	3 550 000	0,85	3 017 500	14.02.22	8 797

Примечание: в Таблице 16.7.2. приведены отдельно стоящие здания производственно-складского назначения. Для исключения из цен данных объектов «земельной составляющей» в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. N 226, использован коэффициент (К) в размере 0,85, отражающий долю улучшений индустриальной недвижимости в цене единого объекта.

Обоснование использования корректировки в размере 0,85 из Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. N 226

В соответствии со статьей № 3 ФЗ от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной кадастровой оценке" при определении кадастровой стоимости используется **рыночная информация** и иная информация, связанная с экономическими характеристиками объекта недвижимости.

В том числе, принимаются во внимание:

- Престижность района
- Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
- Цены предложений на рынке сопоставимых объектов
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
- Качество окружения (рекреация и экология)
- Физические характеристики
- Характеристики земельного участка
- Размеры и материалы строения
- Износ и потребность в ремонте
- Состояние окружающей застройки
- Обеспеченность связью и коммунальными услугами
- Наличие парковки
- Состояние системы безопасности

Таким образом, использование корректировки в размере 0,85 из Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. N 226 допустимо и целесообразно.

Скрин-шоты интернет-страниц объектов, указанных в Таблицах 16.7.1.-16.7.3 с URL адресами приведены в Приложении 3.

Другие возможные виды использования, необходимые для определения стоимости

Оценщиком был установлен факт отсутствия других возможных видов использования, необходимых для определения стоимости, по причине соответствия фактического использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

16.8. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, не выявлены.

17. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

Общие термины и определения

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- 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;
- 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.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно

требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

18. Подходы к оценке

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

18.1. Сравнительный подход

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

Обоснование выбора сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или предложениях на продажу объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование. Наиболее распространенным при использовании сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости является метод прямого сравнительного анализа продаж.

Обоснование выбора метода прямого сравнительного анализа продаж

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

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цены используются для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Последовательность определения стоимости

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы в качестве аналогов объекты, приведенные в параграфе 16.7.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости приведен в Таблицах 18.1.1. – 18.1.2.

В Таблице 18.1.1. приведен расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки. Поскольку земельный участок, относящийся к объекту оценки не выделен – его площадь определена умножением площади застройки (157 кв.м.)⁵ на повышающий коэффициент в размере 1,2.

⁵ Источник информации: технический паспорт от 20.11.2006

Расчет рыночной стоимости земельного участка. Таблица № 18.1.1.

Параметры	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект 1	Объект 2	Объект 3
Предложение/продажа		предложение	предложение	предложение
Адрес	ул. Центральная, 15, стр. 15	ул. Континентальная, 8/12	ул. Нижне-Луговая	ул. Большая Подгорная, 204а
Цена, руб.		2 500 000	120 000 000	120 000 000
Площадь, кв.м.	188,40	600	32 000	17 000
Цена, руб./кв.м.		4 167	3 750	7 059
Корректировка на торг		-19,9%	-19,9%	-19,9%
Скорректированная цена, руб.		3 338	3 004	5 654
Корректировки:				
1. Вид права	право пользования	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Корректировка</i>		0,85	0,85	0,85
2. ВРИ (функц. назначение)	промышленное	промышленное	промышленное	мжс
<i>Корректировка</i>		1,00	1,00	0,68
3. Дата цены	25.03.22	14.09.21	17.09.21	20.09.21
<i>Корректировка</i>		1,00	1,00	1,00
4. Объем сделки (площадь)	188,4	600	32 000	17 000
<i>Корректировка</i>		1,00	1,66	1,66
5. Местоположение	ул. Центральная, 15, стр. 15	ул. Континентальная, 8/12	ул. Нижне-Луговая	ул. Большая Подгорная, 204а
<i>Корректировка</i>		1,00	1,00	1,00
6. Электроснабжение	нет	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
<i>Корректировка</i>		0,85	0,85	0,85
7. Вода, канализация, теплоснабж.	нет	есть	есть	есть
<i>Корректировка</i>		0,87	0,87	0,87
Итого коэффициент корректировки:		0,627	1,040	0,707
Расчетная стоимость 1 кв.м., руб.		2 092	3 125	4 000
Расчет стоимости объекта				
Количество корректировок, абс.знач., %		37,33	4,03	29,26
Удельный вес		<i>0,097</i>	<i>0,903</i>	<i>0,124</i>

Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.		203,86	2 820,28	497,39
Стоимость 1 кв.м., руб.	3 522			
Стоимость объекта, руб.	660 000			

Комментарии к Таблице № 18.1.1.

Корректировка на торг. Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости в ряде случаев отличаются от цен предложения. Данный факт требует отражения путем внесения дополнительной корректировки. Цена оферты, как правило, изначально завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Следует отметить, что Оценщик при расчете стоимости объекта принял допустимым применение для расчетов по сравнительному подходу цены предложения с корректировкой на реальную сделку. Понижающая поправка на торг применительно к аналогам принята равной в соответствии со Справочником Оценщика⁶ в размере 19,9% для неактивного рынка земельных участков под индустриальную застройку.

Корректировка на вид права. Право собственности объектов сравнения превосходит право пользования объекта оценки – применена понижающая корректировка⁷.

Корректировка на вариант разрешенного использования (функциональное назначение). Объект сравнения № 3 (участок для многоэтажного жилищного строительства - МЖС) является более привлекательным, чем объект оценки применена понижающая корректировка в размере 0,68 в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости»⁸.

Корректировка на дату предложения. Существенных изменений в данном сегменте рынка за последнее время для объектов сравнения не произошло – корректировок нет.

Корректировка на размер площади. Корректировка на площадь учитывает разницу в рыночной стоимости за 1 кв.м. сравниваемых объектов в зависимости от величины площади. При значительном увеличении площади объекта его стоимость в пересчете на 1 м², как правило, снижается. Объект оценки сопоставим с объектом сравнения № 1 – корректировок нет. Объекты сравнения № 2 и 3 существенно превосходят рассматриваемый земельный участок по размеру площади - корректировки повышающие в размере 1,66⁹.

Корректировка на местоположение. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для объекта недвижимости. Объект оценки и объекты сравнения находятся в схожей экономической локации – корректировок нет.

Корректировка на обеспеченность техническими коммуникациями. Обеспеченность объектов сравнения в части технических коммуникаций превосходит объект оценки – применены понижающие корректировки¹⁰.

Вывод: в результате применения сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки принята равной 660 000 руб.

⁶ Тб. 117, стр. 239 «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть - II» под редакцией Лейфера Л.А. ЗАО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г. Н. Новгород (далее – «Справочник оценщика недвижимости»)

⁷ Там же: Тб. 14, стр. 72

⁸ Там же: Тб. 70, стр. 168

⁹ Там же: Тб. 34, стр. 96

¹⁰ Там же: Тб. 49, стр. 136

Таблица № 18.1.2.

Параметры	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект 1	Объект 2	Объект 3
Предложение/продажа		предложение	предложение	предложение
Адрес	ул. Центральная, д. 15, стр., 15	ул. Парковая, 26В	ул. Павлова, 5/1с3	ул. Центральная. 20
Цена, руб.		2 975 000	21 250 000	3 017 500
Площадь, кв.м.	131,6	350	2 075	343
Цена, руб./кв.м.		8 500	10 241	15 297
Корректировка на торг		-17,4%	-17,4%	-17,4%
Скорректированная цена, руб.		7 021	8 459	12 635
Корректировки:				
1. Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Корректировка</i>		1,00	1,00	1,00
2. Дата цены	25.03.22	11.03.22	15.02.22	14.02.22
<i>Корректировка</i>		1,00	1,00	1,00
3. Объем сделки (площадь)	131,6	350	2 075	343
<i>Корректировка</i>		1,13	1,44	1,13
4. Местоположение	ул. Центральная, д. 15, стр., 15	ул. Парковая, 26В	ул. Павлова, 5/1с3	ул. Центральная. 20
<i>Корректировка</i>		1,00	1,00	1,00
5. Тип (встроенное/отд. стоящее)	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
<i>Корректировка</i>		1,00	1,00	1,00
6. Техническое состояние	требует ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Корректировка</i>		0,71	0,71	0,71
<i>Итого коэффициент корректировки:</i>		<i>0,802</i>	<i>1,022</i>	<i>0,802</i>
Расчетная стоимость 1 кв.м., руб.		5 633	8 649	10 137
Расчет стоимости объекта				
Количество корректировок, абс.знач., %		19,77	2,24	19,77
Удельный вес		<i>0,092</i>	<i>0,815</i>	<i>0,092</i>
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.		520,32	7 050,77	936,41

Стоимость 1 кв.м., руб.	8 508	
Стоимость объекта, руб.	1 120 000	

Комментарии к Таблице № 18.1.2.

Корректировка на торг. Понижающая поправка на торг применительно к аналогам принята равной в соответствии со Справочником Оценщика¹¹ в размере 17,4% для неактивного рынка земельных участков под индустриальную застройку.

Корректировка на размер площади. Корректировка на площадь учитывает разницу в рыночной стоимости за 1 кв.м. сравниваемых объектов в зависимости от величины площади. При значительном увеличении площади объекта его стоимость в пересчете на 1 м², как правило, снижается. Объект оценки уступает объекту сравнения № 2 по данному параметру – корректировка, повышающая¹².

Корректировка на техническое состояние. Объекты сравнения превосходят объект оценки в техническом состоянии – применена понижающая корректировка¹³.

Вывод: в результате применения сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки принята равной 1 120 000 руб.

18.2. Затратный подход

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

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 рекомендует использовать затратный подход при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

При анализе рынка объектов, сопоставимых по своим ценообразующим факторам с объектом оценки оценщик пришел к выводу о том, что объект оценки не может быть отнесен к категории собственности, недостаточно представленной на рынке недвижимости. Объект оценки так же не относится к специализированным сооружениям, в отношении которых таким как рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

В результате анализа местоположения объекта оценки была установлена невозможность корректной оценки внешнего (экономического) устаревания, что неизбежно привело бы к недостоверной величине рыночной стоимости при использовании затратного подхода.

¹¹ Тб. 212, стр. 349 «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. ЗАО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г. Н. Новгород

¹² Там же: Тб. 76, стр. 193

¹³ Там же: Тб. 140, стр. 247

18.3. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход не использован для оценки объекта по следующим причинам:

1. Оценщиком в ходе анализа рынка был установлен факт отсутствия достоверной информации, позволяющей спрогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

2. Объект оценки не является в явном виде объектом доходной недвижимости и не может быть причислен к категории инвестиционной недвижимости, так как он удален от горячего потребительского спроса и не имеет успешной доходной истории.

3. Моделирование расчета его гипотетического доходного использования, потребовало бы значительного количества зачастую недостаточно подкреплённых рынком исходных данных, умозрительных поправок и многочисленных допущений.

4. Построение расчетной модели для понимания ценности объекта оценки через «призму» его доходного использования неминуемо бы ввело в заблуждение любого рационального инвестора с типичной рыночной мотивацией и негативно отразилось бы на достоверности итоговой величины рыночной стоимости.

19. Согласование результатов и итоговая величина рыночной стоимости

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них путем выработки единой стоимостной оценки.

Преимущество каждого метода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ;
- способность учитывать ценообразующие характеристики объекта аренды, влияющие на его стоимость.

19.1. Описание процедуры согласования результатов оценки

Описание процедуры согласования результатов не требуется - рыночная стоимость объекта аренды принята равной величине, полученной в результате использования сравнительного подхода.

Итоговая величина рыночной стоимости приведена в Таблице 19.1.

Таблица 19.1.

Наименование	Кадастровый №	Адрес в городе Томске	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3	4
Нежилое строение общей площадью 131,6 кв.м.	70:21:0100009:738	ул. Центральная, д. 15, строение 15	1 780 000

Оценщик



Ермаков А.А.

20. Используемые нормативные документы и литература

1. Федеральный закон от 29.07.98 № 138-ФЗ. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Изменения и дополнения от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ.
2. ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» - Приказ МЭРТ РФ № 297 от 20 мая 2015 г.,
3. ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» - Приказ МЭРТ РФ № 298 от 20 мая 2015 г.,
4. ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» - Приказ МЭРТ РФ № 299 от 20 мая 2015г.,
5. ФСО № 7 «Оценка недвижимости» - Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.10.2014г.;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков /СМАО/: Стандарт «Оценка недвижимости» утвержден Решением Совета Партнерства СМАО от 15 августа 2008 года; Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета СМАО; Протокол № 184 от 19 октября 2010 года.
7. Ковалев А. П. Оценка стоимости активной части основных фондов. - М.: «Финстатинформ». 1997.
8. Джек Фридман, Николае Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995.
9. С.Е. Фомин. Методическое руководство по технической экспертизе зданий и сооружений. Санкт-Петербург, 1994.
10. С.Е. Фомин. Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения. Санкт-Петербург, 1994.
11. Оценка технического состояния объектов недвижимости: Учебно-практическое пособие. Новосибирск: Издательское агентство НПО «Сибинтел», 2004.
12. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебное пособие. М. Финансы и статистика. 2002.
13. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. Санкт-Петербург, 1997.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Изд-во «Дело», М.-1998.

РИЛОЖЕНИЕ 1. Фотографии объекта оценки







ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Форма по ОКУД	Код
0317001	
по ОКПО	28821879
Вид деятельности	1
номер	12.07.2021
дата	09.10.2021
Дата начала инвентаризации	
Дата окончания инвентаризации	
Вид операции	

ООО "Прогресс", ИНН 7017378756, 634015, Томская область, город Томск, улица Центральная, дом 15, помещения 46-3343), тел. 510386, р/с 40702810664000002691, в ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8616 ПАО СБЕРБАНК, БИК 046902606 и/с 301018108000000000606

(организация)

Основное

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

Приказ
(неужелое зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
1	09.10.2021

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства

находящиеся в собственности

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение 634015, Томская область, город Томск, улица Центральная, дом 15/ 634027, г. Томск, ул. Мостовая 32

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

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

Конкурсный управляющий
(должность)

(подпись)

Мурин Владимир Александрович
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

№ п/п	Наименование, наименование и адрес объекта	Документ, регламентирующий принятие объекта на рассмотрение (архив)			Год выпуска (принятия)	№ п/п				Финансирование		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		наименование	заказчик	исполнитель (реализатор)	количество (шт.)	стоимость, руб. инв.	стоимость, руб. инв.	количество, шт.	стоимость, руб. инв.
1	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-1836, площадь 456,0 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Краснознаменная, д. 15, строен. 2, пом. 1061	3	4	5	03.06.2016	7	8	9	10	11	12	13	14
2	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-1836, площадь 791,3 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, пом. 1061-1014, 2001-2013	-	-	-	09.06.2016	-	-	-	-	10 022 000,00	-	1	10 022 000,00
3	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-1836, площадь 2087,3 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, пом. 1061-1013, 1073-1018, 2015-1026, 1030-1060	-	-	-	09.06.2016	-	-	-	-	19 140 018,50	-	1	19 140 018,50
4	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-1836, площадь 423,4 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, строен. 5, пом. 1020-1021, 1033-1034	-	-	-	09.06.2016	-	-	-	-	2 370 198,00	-	1	2 370 198,00
5	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-2073, площадь 146 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Краснознаменная, д. 15, строен. 2	-	-	-	09.06.2016	-	-	-	-	2 022 000,00	-	1	2 022 000,00
6	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-734, площадь 421 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, строен. 1	-	-	-	03.06.2016	-	-	-	-	883 451,00	-	1	883 451,00
7	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-735, площадь 76,8 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, строен. 12	-	-	-	09.06.2016	-	-	-	-	103 863,00	-	1	103 863,00
8	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-736, с площадью 505,1 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, строен. 11	-	-	-	09.06.2016	-	-	-	-	1 884 371,00	-	1	1 884 371,00
9	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-738, с площадью 121,6 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, строен. 15	-	-	-	03.06.2016	-	-	-	-	544 088,00	-	1	544 088,00
10	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-739, с площадью 303,3 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, строен. 16	-	-	-	09.06.2016	-	-	-	-	948 931,00	-	1	948 931,00
11	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-741, с площадью 1047,2 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, строен. 9	-	-	-	09.06.2016	-	-	-	-	2 303 125,00	-	1	2 303 125,00
12	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-742, площадь 206,4 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, строен. 14	-	-	-	03.06.2016	-	-	-	-	0,00	-	1	813 887,00
13	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-744, площадь 94,1 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, строен. 4	-	-	-	09.06.2016	-	-	-	-	0,00	-	1	305 911,00
14	Нижнее здание, административный корпус: 70-21-0100009-745, площадь 121,6 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, строен. 6	-	-	-	09.06.2016	-	-	-	-	555 879,00	-	1	555 879,00
15	Среднее здание, административный корпус: 70-21-0100009-746, площадь 0, выделен 43 м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, строен. 8	-	-	-	03.06.2016	-	-	-	-	2 781 113,00	-	1	2 781 113,00
16	Объект не имеет своего строения, кадастровый номер: 70-21-0100009-749, площадь 0 кв. м, кадастровый номер: 2004 кв. м, адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Центральная, д. 15, строен. 16	-	-	-	09.06.2016	-	-	-	-	544 624,00	-	1	544 624,00
17	Нижнее здание, кадастровый номер: 70-21-0100009-751, кадастровый номер: 1718 кв. м, кадастровый номер: 10000 Тамбов, кадастровый номер: 15, строен. 3 – производственный корпус	-	-	-	-	-	-	-	-	22 271 793,00	-	1	22 271 793,00

ДОГОВОР № ТО-21- 22248
аренды земельного участка

г. Томск

13 ДЕК 2018

Муниципальное образование «Город Томск», от имени и в интересах которого действует департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска, в лице начальника департамента Буровой Натальи Николаевны, действующей на основании положения о департаменте, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», в лице директора Кундика Никиты Эдуардовича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

заключили настоящий Договор аренды земельного участка о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. На основании статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное возмездное владение и пользование из земель населенных пунктов земельный участок по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Центральная, 15 (стр. 1, 3, 4, 6-9, 11, 12, 14-18) с кадастровым номером 70:21:0100009:32 площадью 64 157,9 кв.м, в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 1.2. Кадастровая стоимость земельного участка составляет: 79 600 706,53 руб.
- 1.3. Земельный участок предоставляется для эксплуатации нежилых зданий и сооружений.
- 1.4. Вид разрешенного использования (назначение) участка: для эксплуатации нежилых зданий и сооружений.
- 1.5. Земельный участок считается переданным с момента, указанного в акте приема-передачи земельного участка.
- 1.6. Установленные ограничения (обременения) земельного участка, особенности его использования: часть участка площадью 1187 кв.м - охранная зона инженерных коммуникаций.

2. СРОК ДОГОВОРА

- 2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается на 49 (сорок девять) лет с даты подписания настоящего Договора, т.е. с 13 ДЕК 2018 по 12.12.2067.
- 2.2. В соответствии с п. 2 ст. 26 Земельного кодекса Российской Федерации Договор подлежит обязательной государственной регистрации в органе регистрации прав.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

- 3.1. Арендная плата за землю взимается с 13.11.2018.
- 3.2. Размер арендной платы за пользование земельным участком, механизм его расчета, ставки и коэффициенты определяются в соответствии с действующими нормативными правовыми актами и могут изменяться в сторону увеличения Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год.
- 3.3. Уведомление Арендатора об изменениях, указанных в пункте 3.2. настоящего договора, производится путем опубликования информации о таких изменениях в средстве массовой информации для официального опубликования (обнародования) муниципальных нормативных правовых актов. Внесение изменений в настоящий договор путем подписания дополнительного соглашения в указанном случае не требуется.



- 3.4. В случае изменения бюджетного счета для оплаты арендных платежей уведомление производится в порядке, установленном пунктом 3.3. настоящего договора.
- 3.5. Арендная плата по настоящему договору устанавливается в соответствии с решением Думы Города Томска от 05.07.2011 № 172 «Об утверждении Положения «О переходе на взимание арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и предоставленными в аренду от имени муниципального образования «Город Томск», от кадастровой стоимости земельных участков», решением Думы Города Томска от 05.07.2011 № 171 «О ставках арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Город Томск», в случаях ее расчета от кадастровой стоимости земельного участка» и составляет в 2018 г.:
- ставка арендной платы – 3,5 % от кадастровой стоимости участка;
 - коэффициент к ставке арендной платы – 1.
- 3.6. В случае изменения в государственном кадастре недвижимости кадастровой стоимости земельного участка исчисление арендной платы за его пользование производится исходя из новой кадастровой стоимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами.
- 3.7. Сумма арендной платы за землю на дату подписания Договора указана в расчете арендной платы за землю, составленном Арендодателем, врученным Арендатору при подписании Договора, и подлежит уплате Арендатором на бюджетный счет, указанный в таком расчете.
- 3.8. Плата за пользование земельным участком производится с момента, указанного в Договоре, и вносится равными долями, поквартально, не позднее 15 числа второго месяца текущего квартала. Первый платеж за период с даты взимания платы за пользование земельным участком, установленной пунктом 3.1. настоящего Договора, до конца текущего квартала, в котором подписан Договор, производится Арендатором в 15-дневный срок после подписания Договора.
- 3.9. Сумма арендной платы на последующие годы ежегодно указывается в расчете арендной платы за землю, составляемом Арендодателем в соответствии с нормативным правовым актом на данный календарный год. При этом Арендатор в период с 01 января до 15 февраля каждого года направляет в адрес Арендодателя своего представителя для получения расчета.
- 3.10. Неявка Арендатора для получения расчета не освобождает от обязанности по уплате арендной платы.
- 3.11. В случае несвоевременного исполнения обязательств по уплате арендной платы начисляются проценты в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 3.12. Неиспользование земельного участка после заключения Договора не является основанием для освобождения Арендатора от уплаты арендной платы и/или для возврата суммы, уплаченной Арендатором в качестве арендной платы по настоящему Договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

- 4.1. Арендодатель имеет право:
- 4.1.1 осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором;
 - 4.1.2 требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановке в результате хозяйственной деятельности Арендатора;
 - 4.1.3 изменять размер арендной платы с учетом изменения ставок в установленном настоящим Договором порядке.

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1 при подписании Договора передать земельный участок путем подписания акта приема-передачи; по окончании срока аренды принять земельный участок путем подписания акта приема-передачи;
- 4.2.2 не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает прав и законных интересов других лиц, не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

- 5.1.1 использовать земельный участок в соответствии с его назначением;
- 5.1.2 в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления, если иное не установлено федеральными законами.

5.2. Арендатор обязан:

- 5.2.1 Ежегодно в период с 01 января до 15 февраля направлять в адрес Арендодателя своего представителя для получения расчета арендной платы либо получить его самостоятельно;
- 5.2.2 своевременно производить в соответствии с условиями Договора плату за землю;
- 5.2.3 использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- 5.2.4 соблюдать правила благоустройства, санитарного содержания территорий, организации уборки, обеспечения чистоты и порядка, утвержденные соответствующими правовыми актами;
- 5.2.5 не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города и дорог;
- 5.2.6 содержать в полном санитарном порядке как участок, так и прилегающие к нему улицы и проезды, выполнять все требования пожарной охраны и санитарной инспекции;
- 5.2.7 обеспечить Арендодателю, контролирующим органам свободный доступ на участок, расположенные на участке здания и сооружения;
- 5.2.8 выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д., не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- 5.2.9 строительство дополнительных объектов недвижимости, реконструкцию существующих производить в соответствии с градостроительным законодательством, строительными нормами и правилами;
- 5.2.10 в случае изменения юридического адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю уведомление об этом;
- 5.2.11 не осуществлять на выделенном участке деятельность, в результате которой создавались бы какие-либо препятствия (помехи или неудобства) третьим лицам;
- 5.2.12 в случае перехода права собственности на объект недвижимости, расположенный на арендуемом земельном участке - в 7-дневный срок уведомить Арендодателя;
- 5.2.13 не нарушать права других землепользователей;
- 5.2.14 в случае изменения используемой площади, либо вида деятельности в течение 7-дней с момента наступления таких изменений письменно уведомить об этом Арендодателя;
- 5.2.15 обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности;

Handwritten signature

Handwritten signature



- 5.2.16 соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. За нарушение условий договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.2. В случае выявления факта использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф за нецелевое использование земельного участка. Сумма такого штрафа определяется как разница между арендной платой, начисленной в соответствии с условиями настоящего Договора и суммой, начисленной за фактическое использование земельного участка по правилам, установленным разделом 3 Договора.
Штраф подлежит перечислению Арендатором на счет Арендодателя, определенный в разделе 3 Договора для внесения арендной платы. Уплата штрафа осуществляется в срок, указанный в уведомлении, направленном Арендодателем по адресу Арендатора, указанном в настоящем Договоре.
Неполучение Арендатором уведомления не является основанием для освобождения от уплаты штрафа. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от обязанности привести использование земельного участка в соответствие его целевому назначению.
- 6.3. Прекращение срока действия Договора не является основанием для освобождения Арендатора от уплаты имеющейся задолженности по арендной плате и пени за неисполнение обязательств по внесению арендной платы в сроки установленные Договором.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

- 7.1. Споры, возникающие между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством. Стороны договорились, что споры между сторонами рассматриваются в Арбитражном суде Томской области.

8. ПОРЯДОК ДОСУДЕБНОГО УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

- 8.1. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров.
- 8.2. В случае, если Стороны не достигнут соглашения по спорным вопросам в результате проведения переговоров, то разрешение споров продолжается в претензионном порядке, путем направления претензии. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в Разделе 11 Договора (далее по тексту – Адрес). Претензия считается полученной по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента направления.
- 8.3. Стороны обязуются письменно уведомлять друг друга об изменении Адреса. Сторона, не уведомившая об изменении Адреса, несет риск неполучения поступившей претензии, а также иные последствия предусмотренные действующим законодательством.
- 8.4. В случае если Стороны не достигнут соглашения по спорным вопросам путем направления претензий, споры, возникающие из настоящего договора, рассматриваются по месту нахождения Арендодателя.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 9.1. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

- 9.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским, земельным законодательством.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.
10.2. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: два экземпляра находятся у Арендодателя, один экземпляр – у Арендатора.
10.3. Неотъемлемой частью Договора является акт приема-передачи земельного участка.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Муниципальное образование «Город Томск»

Департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска
634050 г. Томск, пер. Плеханова, д. 4

ИНН 7017002351, ОГРН 1027000856211

Начальник департамента



Н.Н. Бурова

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс»

634015, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, помещение 46-3343

ИНН 7017378756, ОГРН 1157017010270

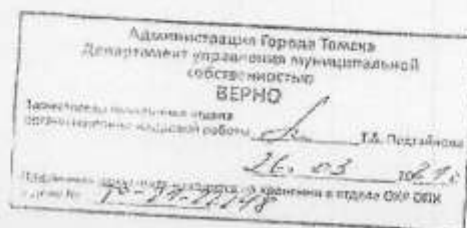
Директор



Н.А. Кундик

Ю.А. Горбатова
90 85 31

Handwritten signature



А К Т
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Томск

13 ДЕК 2018

Муниципальное образование «Город Томск», от имени и в интересах которого действует департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска, в лице начальника департамента Буровой Натальи Николаевны, действующей на основании положения о департаменте, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», в лице директора Кундика Никиты Эдуардовича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял из земель населенных пунктов земельный участок по адресу: Томская область, г.Томск, ул.Центральная, 15 (стр.1,3,4,6-9,11,12,14-18) с кадастровым номером 70:21:0100009:32 площадью 64 157,9 кв.м.

2. Настоящим актом каждая из сторон по договору подтверждает, что обязательства сторон по передаче земельного участка выполнены, переданный земельный участок находится в состоянии, пригодном к использованию по целевому назначению, у сторон нет друг к другу претензий по существу договора.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: два экземпляра находятся у Арендодателя, один экземпляр – у Арендатора.

Реквизиты и подписи сторон:

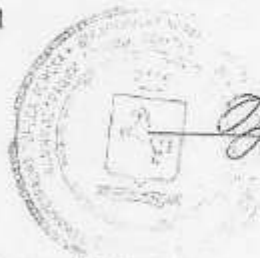
Арендодатель:

Муниципальное образование «Город Томск»

Департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска
634050 г.Томск, пер.Плеханова, д.4

ИНН 7017002351, ОГРН 1027000856211

Начальника департамента



Н.Н. Бурова

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс»

634015, г.Томск, ул.Центральная, д.15, помещение 46-3343

ИНН 7017378756, ОГРН 1157017010270

Директор



Н.Э. Кундик

Ю.А. Горбатова
90 83 31

Администрация Города Томска
Департамент управления муниципальной собственностью
ВЕРНО
Заместитель начальника отдела
организационно-кадровой работы
26.12.2018
Подлинник документа находится на хранении в отделе ОКУ ОКУ
в деле № 10-11-2018



ср 6 жч

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

Лист 1

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области
полное наименование органа регистрации прав

14 января 2019г.

МКУВИ-001/2019-445891

На основании запроса от 14.01.2019, поступившего на рассмотрение 14.01.2019, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Прогресс"; ИНН: 7017378756; ОГРН: 1157017010270., в период с 03.09.1998 по 11.01.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1				Вид объекта недвижимости:	Помещение
				Кадастровый номер:	70:21:0100009:1806
				Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
				Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
				Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Краснознаменная, д. 15, строч. 2, пом. 1001
				Площадь:	456.6
1.2				вид права, доля в праве:	Собственность
				дата государственной регистрации:	09.06.2016
				номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3353/2
				основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
				дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
1.3				Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1		вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1806-70/052/2018-7		
1.3.2		вид:	Запрещение регистрации		
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1806-70/001/2018-6		
1.3.3		вид:	Запрещение регистрации		
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1806-70/001/2018-5		
1.3.4		вид:	Запрещение регистрации		
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1806-70/001/2018-4		
1.3.5		вид:	Запрещение регистрации		
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1806-70/001/2017-3		
1.3.6		вид:	Запрещение регистрации		
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1806-70/001/2017-2		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование органа регистрации прав: 70:21:0100009:1806-70/052/2018-7
серийный номер сертификата: 3950587022053841091074181477496700352403
Кому выдан: Росреестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.01.2019
09:40

630460, ТОМСКАЯ ОБЛ
г. ТОМСК, ул. ЗЕНИНА Д.14

КУКАРЦЕВА Э.В.

Лист 2

1.3.7	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1806-70/001/2017-1	
1.3.8	вид:	Ипотека в силу закона	
	номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3354/1	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:1826
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, пом. 1001-1014, 2001-2013
		Площадь:	791.3
2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	08.06.2016	
	номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3311/2	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, Выдан 27.05.2016	
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
2.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1826-70/052/2018-7	
2.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1826-70/001/2018-6	
2.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1826-70/001/2018-5	
2.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1826-70/001/2018-4	
2.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1826-70/001/2017-3	
2.3.6	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1826-70/001/2017-2	
2.3.7	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1826-70/001/2017-1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ПОДПИСЬЮ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование документа: сертификат 3050587022053841091024181477496700352403

Кому выдан: Росреестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.06.2018
09140

ТОМСКАЯ ОБЛ.
г. ТОМСК ул. ЛЕНИНА 114

КУКАРНЕВА Е.Б.

3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:1828
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, пом. п003-п011, п013-п018, 1015-1026, 1032-1050
		Площадь:	2887.9
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3319/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1828-70/052/2018-7
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1828-70/001/2018-6
	3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1828-70/001/2018-5
	3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1828-70/001/2018-4
	3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1828-70/001/2017-3
	3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1828-70/001/2017-2
	3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1828-70/001/2017-1
	3.3.8	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3321/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование документа: Сертификат, номер сертификата: 30505870220538410910741814/7496700352403

Кому выдан: Росреестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.01.2018
09:40

70:21:0100009:1828-70/001/2018-4
г. Томск, ул. Ленина, д. 114

ЭКСПЕРТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
КУКАРЦЕВА В.В.

Лист 4

4	4.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		70:21:0100009:1830
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, строен. 5, пом. 1020-1031, 1033-1034
		Площадь:		623.6
	4.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		09.06.2016
		номер государственной регистрации:		70-70/001-70/001/073/2016-3329/2
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1830-70/052/2018-7	
	4.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1830-70/001/2018-6	
	4.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1830-70/001/2018-5	
	4.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1830-70/001/2018-4	
	4.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1830-70/001/2017-3	
	4.3.6	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1830-70/001/2017-2	
	4.3.7	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:1830-70/001/2017-1	
	4.3.8	вид:	Ипотека в силу закона	
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3330/1	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

полное наименование документа: **сертификат** | 305058702205384109107418147496700352403

Кому выдан: **Росреестр**

Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.01.2018
09:40

30450 - ТОМСКАЯ ОБЛ
г. ТОМСК, ул. ЖЕНЕВА, д. 114

ЗАСЧЕТЧИК КАТЕГОРИИ
КУКАРЦЕВА И.В.

5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:2073
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Красномаршальная, д. 15, строен. 2
		Площадь:	146
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3315/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, Выдан 27.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:2073-70/052/2018-7
	5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:2073-70/001/2018-6
	5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:2073-70/001/2018-5
	5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:2073-70/001/2018-4
	5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:2073-70/001/2017-3
	5.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:2073-70/001/2017-2
	5.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:2073-70/001/2017-1

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

полное наименование документа: сертификат 305058702205384109107418147496700352403

Кому выдан: Росреестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.01.2019
09:40

630450, ТОМСКАЯ ОБЛ.
Г. ТОМСК, ул. ЛЕНИНА, Д.14

КУКАРДОВА Я.В.

6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:734
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, строен. I
		Площадь:	431
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3322/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	-
	6.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:734-70/052/2018-7
	6.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:734-70/001/2018-6
	6.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:734-70/001/2018-5
	6.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:734-70/001/2018-4
	6.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:734-70/001/2017-3
	6.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:734-70/001/2017-2
	6.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:734-70/001/2017-1
	6.3.8	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3323/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должностного лица: Сергеев И.И. номер сертификата: 3950587022053841091074181477496700352403

Кому выдан: Росреестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.01.2019

09:40

530430, ТОМСКАЯ ОБЛ.
г.ТОМСК, ПЛ. ЛЕНИНА, Д.14

КУБАРЦЕВА Н.В.

7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:735
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, строен. 12
		Площадь:	76.8
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3343/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:735-70/052/2018-7
	7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:735-70/001/2018-6
	7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:735-70/001/2018-5
	7.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:735-70/001/2018-4
	7.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:735-70/001/2017-3
	7.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:735-70/001/2017-2
	7.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:735-70/001/2017-1
	7.3.8	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3344/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование организации, выдавшей сертификат: 305058702205384109107418147496700352403

Кому выдан: Росреестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.01.2019

09:40

ОГКУ «ТОМСКАЯ ОБЛ

г. ТОМСК, ул. ЛЕНИНА, д. 15

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ

КУБАРЧЕВА В.В.

[Подпись]

8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:736
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, строен. 11
		Площадь:	585.1
	8.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3340/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	8.3	8.3.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:
		8.3.2 вид:	70:21:0100009:736-70/052/2018-7
			Запрещение регистрации
		8.3.3 вид:	номер государственной регистрации:
			70:21:0100009:736-70/001/2018-6
		8.3.4 вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:
		8.3.5 вид:	70:21:0100009:736-70/001/2018-5
			Запрещение регистрации
		8.3.6 вид:	номер государственной регистрации:
			70:21:0100009:736-70/001/2017-3
		8.3.7 вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:
		8.3.8 вид:	70:21:0100009:736-70/001/2017-2
			Запрещение регистрации
		8.3.8 вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:
			70-70/001-70/001/073/2016-3341/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование документа: Серийный номер сертификата: 30505870220538410910741814/7496700352403

Кому выдан: Росреестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.01.2019
09:40

530450. ТОМСКАЯ ОБЛ
г. ТОМСК, ул. ЛЕНИНА, д. 14

КУХАРЧЕНА Ч.В.

9	9.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:738
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, строен. 15
		Площадь:	131.6
	9.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3347/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:738-70/052/2018-7
	9.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:738-70/001/2018-6
	9.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:738-70/001/2018-5
	9.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:738-70/001/2018-4
	9.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:738-70/001/2017-3
	9.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:738-70/001/2017-2
	9.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:738-70/001/2017-1
	9.3.8	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3348/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование документа: номер сертификата: 305058702205384109107418147496700352403

Кому выдан: Росреестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.01.2019
09:40

ОКРУГ ТОМСКИЙ
ТОМСКАЯ ОБЛ.
г. ТОМСК, ул. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, д. 15

КУКАРДОВА О.В.

10	10.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:739
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, строение 16
		Площадь:	308.3
	10.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3349/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	10.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	10.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:739-70/052/2018-8
	10.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:739-70/001/2018-7
	10.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:739-70/001/2018-6
	10.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:739-70/001/2018-5
	10.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:739-70/001/2017-4
	10.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:739-70/001/2017-2
	10.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:739-70/001/2017-1
	10.3.8	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3350/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование документа: 3050587022053841091074181472496700352403
номер сертификата: 3050587022053841091074181472496700352403
Кому выдан: Росреестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.01.2019
09:40

830450, ТОМСКАЯ ОБЛ
г. ТОМСК, ул. ЛЕНИНА, д. 14

КУКАРЦЕВА И.В.

11	11.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:741
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, строен. 9
		Площадь:	1047.2
	11.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3338/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	11.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:741-70/052/2018-7
	11.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:741-70/001/2018-6
	11.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:741-70/001/2018-5
	11.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:741-70/001/2018-4
	11.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:741-70/001/2017-3
	11.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:741-70/001/2017-2
	11.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:741-70/001/2017-1
	11.3.8	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3339/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности лица, подписавшего документ: **Серийный номер сертификата:** 3050587022053841091074181477496700352403
Кому выдан: **Росреестр**
Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.01.2019
09:40

ТОМСКАЯ ОБЛ.
г. ТОМСК, ул. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, Д.14

БУКАРЦЕВА Я.В.

12	12.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:742
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, строем. 14
		Площадь:	206.4
	12.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3345/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	12.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	12.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:742-70/052/2018-7
	12.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:742-70/001/2018-6
	12.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:742-70/001/2018-5
	12.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:742-70/001/2018-4
	12.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:742-70/001/2017-3
	12.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:742-70/001/2017-2
	12.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:742-70/001/2017-1
	12.3.8	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3346/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование и номер сертификата 3050587022053841091074181474496700352403

Кому выдан: Росреестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.04.2019
09:140

030450, ТОМСКАЯ ОБЛ.
г. ТОМСК, ПОЛ. ЛЕНИНА, Д.14

ЭКСПЕРТ / ЗАТЕЛОНИС
КУКАРНЕВА Н.В.

Лист 13

13	13.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:744
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, строен. 4
		Площадь:	94,1
	13.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3326/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	13.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	13.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	
	13.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
	13.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
	13.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
	13.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
	13.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
13.3.7	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:		70:21:0100009:744-70/001/2017-1
13.3.8	вид:	Ипотека в силу закона	
	номер государственной регистрации:		70-70/001-70/001/073/2016-3327/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование документа: Сертификат, удостоверяющий личность гражданина Российской Федерации на территории Республики Татарстан
идентификационный номер документа: 30505870220538410910/2418147/2496700352403
полное наименование документа: Сертификат, удостоверяющий личность гражданина Российской Федерации на территории Республики Татарстан
идентификационный номер документа: 30505870220538410910/2418147/2496700352403

Кому выдан: Росреестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

13.04.2018
09:40

ОГРН - 77-0000000000
303460, ТОМСКАЯ ОБЛ
Т. ТОМСК. ОБ. ДЕННИКА. П. 1

14	14.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:745
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, строен. 6
		Площадь:	133,6
	14.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3332/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	14.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:745-70/052/2018-7
	14.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:745-70/001/2018-6
	14.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:745-70/001/2018-5
	14.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:745-70/001/2018-4
	14.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:745-70/001/2017-3
	14.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:745-70/001/2017-2
	14.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:745-70/001/2017-1
	14.3.8	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3333/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование и номер сертификата 3050587022053841091044181477496700352403

Кому выдан Росреестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.06.2018

09:40

ОГРН 10450, ТОМСКАЯ ОБЛ.
г. ТОМСК, ул. ЛЕНИНА, д. 14

КУЗАРЧЕВА И.В.

15	15.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:746
		Назначение объекта недвижимости:	дымовая труба
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, строен. 8
		Площадь:	Площадь 0 кв.м., Высота 43 м.
	15.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3336/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	15.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:746-70/052/2018-7
	15.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:746-70/001/2018-6
	15.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:746-70/001/2018-5
	15.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:746-70/001/2018-4
	15.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:746-70/001/2017-3
	15.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:746-70/001/2017-2
	15.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:746-70/001/2017-1
	15.3.8	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3337/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование организации, номер сертификата 3050587022053841091074181477496700352403

Кому выдан Росреестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.01.2019
09.40

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ"
г. ТОМСК, ул. ЛЕНИНА, д. 114

КУКАРЧЕВА А.В.

16	16.1	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	70:21:0100009:749
		Назначение объекта недвижимости:	объект незавершенного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, г. Томск, ул. Центральная, д. 15, строен. 18
		Площадь:	Площадь 0 кв.м., Площадь застройки 3804 кв.м.
	16.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2016
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3351/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 28.05.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	16.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:749-70/052/2018-7
	16.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:749-70/001/2018-6
	16.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:749-70/001/2018-5
	16.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:749-70/001/2018-4
	16.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:749-70/001/2017-3
	16.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:749-70/001/2017-2
	16.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:21:0100009:749-70/001/2017-1
	16.3.8	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	70-70/001-70/001/073/2016-3352/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование документа: Сертификат, номер сертификата: 3050587022053841091074181477496700352403

Кому выдан: Росреестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 01.01.2020

18.01.2018

09.40

630450 ТОМСКАЯ ОБЛ.

г. ТОМСК, ул. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, Д.14

ЭКСПЕРТ КВАЛИФИКАЦИИ

КУКАРШЕВА Я.В.



ГЛАВА АДМИНИСТРАЦИИ (ГУБЕРНАТОР)
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25.08.2000 № 319

г. Томск

ЦЕНТР ПО ОПЛИК
94696-8 ОТ 28.08
2001 ПОДПИСЬ

Об отнесении памятников истории и культуры к памятникам местного значения

В соответствии с Законом Российской Федерации "Об охране и использовании памятников истории и культуры", постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.2000 № 119 "Об исключении некоторых объектов из числа памятников истории и культуры федерального (общероссийского) значения", согласованиями Министерства культуры Российской Федерации об отнесении памятников истории и культуры к памятникам местного значения

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Отнести недвижимые памятники истории и культуры к категории памятников местного значения согласно приложениям 1, 2.

2. Комитету по культуре (Кабанкова) организовать внесение изменений в учетную документацию и оформление в соответствии с действующим законодательством охранных документов.

3. Департаменту по управлению государственной собственностью (Нужный) рассмотреть вопрос о субъекте права собственности в отношении указанных памятников и в случае необходимости внести их в соответствующие реестры собственности.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Администрации области по строительству, ЖКХ, энергетике, связи и транспорту Гончара В.В.

Глава Администрации (Губернатор)

В. Кресс

Исп. Кabanкова
22 26 67

08240010



Приложение 1

к постановлению Главы
Администрации (Губернатора)
области

от 25.08.2000 № 319

Список
памятников истории и культуры местного значения
(дополнительно выявленных)

№№ п/п	Наименование памятника	Адрес памятника	Современное использование
1	2	3	4

Историко-архитектурный комплекс спичечной фабрики "Сибирь" (1890-1900 годы)
(улицы Центральная-Куйбышева-Григорьева-Краснознаменная)

1. Прифабричный поселок:

Первые жилые дома рабочих	ул.Центральная, 14	Жилой дом
	ул.Центральная, 17	"
	ул.Центральная, 19	"
	ул.Центральная, 23	"

2. Главный корпус

ул.Центральная, 8	Производственные мастерские ОАО "Спичфабрика "Сибирь"
-------------------	--

3. Кузница

ул.Центральная, 8	Производственные мастерские ОАО "Спичфабрика "Сибирь"
-------------------	--

4. Старый корпус

ул.Григорьева, 2	Магазин
------------------	---------

5. Механический корпус

ул.Центральная, 8	Производственные мастерские ОАО "Спичфабрика "Сибирь"
-------------------	--

1	2	3	4
6.	Каменный конюшенный корпус	ул.Центральная, 20	Производственные мастерские ОАО "Спичфабрика "Сибирь"
7.	Застязный дом (общежитие)	ул.Центральная, 9	Не эксплуатируется
8.	Загородный дом Кухтериных	ул.Григорьева, 8	Жилой дом
9.	Церковь святых первоапостолов Петра и Павла	ул.Центральная, 12	Действующая церковь
10.	Дом священника (1908 год)	ул.Центральная, 11	Жилой дом



Приложение 2

к постановлению Главы
Администрации (Губернатора)
области

от 25.08.2000 № 319

Список

памятников истории, исключенных из перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения и отнесенных к категории памятников истории и культуры местного значения

№№ п/п	Наименование памятника	Местонахождение памятника	Балансовая принадлежность, современное использование
1	2	3	4
г.Томск			
1.	Дом жилой (деревянный), XIX век	ул.Белая, 5	МЖЭП-4 Северного округа
2.	Дом жилой (деревянный), XIX век	ул.Гоголя, 46	МП "Жилремэксплуата- ция" Южного округа г.Томска
3.	Дом жилой (деревянный), XIX век	ул.Дзержинского, 21	Не используется
4.	Дом, в котором в 1905-1906 годах жили Киров С.М. и Попов М.А.	пер.Кононова, 2	МП "Жилремэксплуа- тация" Южного округа г.Томска
5.	Здание мещанской управы (магистрата губернского), XIX век	ул.Р.Люксембург, 2	Не используется
6.	Здание аптечного магазина "Пойзнер и Нови", XIX век	Набережная реки Ушайки, 12	МП "Жилремэксплуа- тация" Южного округа г.Томска
Верхнекетский район			
7.	Дом, в котором в 1911-1912 годах жил в ссылке Свердлов Я.М.	с.Максимкин Яр	Администрация с.Степановка, музей

1	2	3	4
---	---	---	---

Парабельский район

8. Дом, в котором жил Куйбышев с.Нарым, Администрация
В.В. в 1910-1912 годах, отбывая ул.Куйбышева, 44 с.Нарым, жилье
ссылку





**КОМИТЕТ
ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Ленина пр., д. 50, г. Томск, 634050
почтовый адрес: д/к 115, г. Томск, 634050
тел. (382 2) 274-270, e-mail: kookto@gov70.ru
ИНН/КПП 7017401187/701701001, ОГРН 1167031059359

Представителю по доверенности
конкурсного управляющего
ООО «Прогресс» от 15.07.2021

Р.С. Сулеймановой

28.07.2021 № 48-01-1805

на № 02-19/7402 от 20.07.2021

на № бн от 19.07.2021

О предоставлении информации

Уважаемая Ризагуль Серикжановна!

В соответствии с Вашим запросом о предоставлении сведений о наличии объектов культурного наследия на земельном участке площадью 64 157,9 кв.м с кадастровым номером 70:21:0100009:32 по адресу: Томская область, г.Томск, ул. Центральная, 15 (стр. 1, 3, 4, 6-9, 11, 12, 14-16), Комитет по охране объектов культурного наследия Томской области (далее – Комитет) направляет уведомление о необходимости соблюдения требований законодательства об объектах культурного наследия в отношении объектов, расположенных по испрашиваемому адресу и сообщает следующее.

Испрашиваемый земельный участок расположен вне зон охраны объектов культурного наследия и частично включает территорию объекта культурного наследия, границы территории которой утверждены приказом Департамента по культуре и туризму Томской области от 22.07.2014 № 266/01-09 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, расположенных на территории Томской области» и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости под номером 70:21-8.440. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия определены статьей 5.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

На испрашиваемом земельном участке расположены следующие объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации (далее – реестр):

1. Объект культурного наследия (ансамбль) регионального значения «Историко-архитектурный комплекс спичечной фабрики «Сибирь», 1890–1900 годы, по адресу: Томская область, г.Томск, Центральная ул., 12а, Центральная ул., 15, стр. 16, Центральная ул., 11, Центральная ул., 15, стр. 3, Центральная ул., 9, Григорьева ул., 7, Центральная ул., 15, стр. 5, Григорьева ул., 6/2, Григорьева ул., 6/2 стр. 1, Центральная ул., 14, Центральная ул., 17, Центральная ул., 19, Центральная ул., 23, Центральная ул., 20, зарегистрированный в реестре приказом Минкультуры России от 11.12.2015 № 26945-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Историко-архитектурный комплекс спичечной фабрики «Сибирь», 1890–1900 годы (Томская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов



ТО-13841776

Российской Федерации» с присвоением регистрационного номера 701520377580005 (<https://okn-mk.mkrf.ru/cultureObjects/viewMaps/209013>).

2. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) регионального значения, входящие в состав указанного ансамбля и зарегистрированные в реестре под следующими номерами:

2.1. Объект культурного наследия «Главный корпус», 1900 г., по адресу: г. Томск, ул. Центральная, 15 стр. 3, зарегистрирован в реестре приказом Минкультуры России от 11.12.2015 № 27395-р с присвоением регистрационного номера 701510377580055 (<https://okn-mk.mkrf.ru/cultureObjects/viewMaps/207878>).

2.2. Объект культурного наследия «Механический корпус», 1900-е гг., по адресу: г. Томск, ул. Центральная, 15 стр. 3, зарегистрирован в реестре приказом Минкультуры России от 11.12.2015 № 27820-рс с присвоением регистрационного номера 701510377580045 (<https://okn-mk.mkrf.ru/cultureObjects/viewMaps/207873>).

2.3. Объект культурного наследия «Кузница», 1900 годы, по адресу: г. Томск, ул. Центральная, 15, стр. 16, зарегистрирован в реестре приказом Минкультуры России от 11.12.2015 № 27772-р с присвоением регистрационного номера 701510377580015 (<https://okn-mk.mkrf.ru/cultureObjects/viewMaps/207875>).

Выявленные объекты культурного наследия на испрашиваемом земельном участке отсутствуют. Сведениями об отсутствии на испрашиваемом участке объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в т.ч. археологического), Комитет не располагает.

В соответствии со ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» охранное обязательство утверждается актом регионального органа охраны объектов культурного наследия. Охранное обязательство в отношении указанных объектов культурного наследия в настоящее время не утверждено.

В соответствии со ст. 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, до утверждения в установленном порядке охранного обязательства на объект культурного наследия к договорам, предусматривающим передачу права собственности, права владения и (или) права пользования объектом культурного наследия, прилагаются иные действующие охранные документы (копия уведомления о необходимости соблюдения требований законодательства об объектах культурного наследия прилагается).

В случае, если к моменту заключения договоров в отношении объекта культурного наследия не оформлены в установленном порядке охранные документы, лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности, право владения и (или) пользования до момента вручения ему охранного обязательства обязано выполнять требования в отношении объекта культурного наследия, предусмотренные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и соблюдать установленный статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Председатель комитета

Татьяна Борисовна Кожуркова
8 (3822) 274-296
kozhurkovatb@tomsk.gov.ru



Е.В.Перетягина



**КОМИТЕТ
ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Ленина пр., д. 50, г. Томск, 634050
почтовый адрес: а/я 115, г. Томск, 634050
тел. (382 2) 274-270, e-mail: kookinto@gov70.ru
ИНН/КПП 7017401187/701701001, ОГРН 1167031059359

Конкурсному управляющему
ООО «Прогресс»

В.А. Мурину

14.07.2021 № 4Ф-01-1804

на № 02-19/7402 от 20.07.2021

на № бн от 19.07.2021

О соблюдении требований законодательства

УВЕДОМЛЕНИЕ

о необходимости соблюдения требований законодательства
об объектах культурного наследия

Объект культурного наследия регионального значения: (вид объекта ансамбль)
«Историко-архитектурный комплекс спичечной фабрики «Сибирь», 1890–1900 годы
по адресу: Томская область, г. Томск, Центральная ул., 12а, Центральная ул., 15,
стр. 16, Центральная ул., 11, Центральная ул., 15, стр. 3, Центральная ул., 9, Григорьева
ул., 7, Центральная ул., 15, стр. 5, Григорьева ул., 6/2, Григорьева ул., 6/2 стр. 1,
Центральная ул., 14, Центральная ул., 17, Центральная ул., 19, Центральная ул., 23,
Центральная ул., 20 (<https://okn-mk.mkrf.ru/cultureObjects/viewMaps/209013>)
включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
постановлением Главы Администрации (Губернатора) Томской области от 25.08.2000
№ 319 «Об отнесении памятников истории и культуры к памятникам местного
значения» (<https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1316282>)

(реквизиты и наименование решения органа государственной власти о включении ОКН в единый
государственный реестр ОКН (памятников истории и культуры) народов РФ)

зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
приказом Министерства культуры Российской Федерации от 11.12.2015 № 26945-р
«О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Историко-
архитектурный комплекс спичечной фабрики «Сибирь», 1890–1900 годы (Томская
область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» с присвоением
регистрационного номера **701520377580005**.

(реквизиты и наименование приказа о регистрации ОКН в единый государственный реестр ОКН (памятников
истории и культуры) народов РФ)

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 25.06.2002
№ 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов
Российской Федерации» права собственности, другие вещные права, а также иные
имущественные права на объекты культурного наследия, включенные в реестр,
выявленные объекты культурного наследия, земельные участки, в границах которых
располагается объект археологического наследия ограничены установленными



ТО-13841697

пунктами 1-3 статьи 47.3 Закона требованиями к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия.

Согласно статьи 47.3 Закона при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия физические и юридические лица, которым объект культурного наследия принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

6) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, включенным в реестр, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, физические и юридические лица, которым объект культурного наследия принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия.

Также сообщаем, что Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях установлена ответственность за нарушение требований сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, их территорий либо несоблюдение ограничений, установленных в границах их зон охраны; за организацию или проведение земляных, строительных или иных работ без разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия; за уничтожение или повреждение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, объектов, составляющих предмет охраны исторического поселения; за неисполнение обязанности по приостановлению работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, или работ, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия либо нарушить его целостность и сохранность (ст.ст. 7.13, 7.14, 7.14.1, 7.14.2).

За уничтожение или повреждение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, природных комплексов, объектов, взятых под охрану государства, или культурных ценностей и нарушение требований сохранения или использования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленных объектов культурного наследия предусмотрена уголовная ответственность (ст.ст. 243, 243.1. Уголовного кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 27 Закона, статьей 10 Закона Томской области от 06.09.2016 № 98-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Томской области» на объектах культурного наследия, включенных в реестр, собственником объекта должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия.

Дополнительную информацию по данному вопросу Вы можете получить в Комитете по охране объектов культурного наследия Томской области по адресу: 634050, г. Томск, пр. Ленина, 50, тел. 27-42-70.

Председатель комитета



Е.В.Перетягина

Татьяна Борисовна Кожуркова
8 (3822) 274-296
kozhurkovatb@tomsk.gov.ru



СКОРОСШИВАТЕЛЬ

Учет 13.01.09 г.
Э.А. Шамсутдинова

ДЕЛО № _____

стр. 15

Центральная (улица), Томск (город) 15
стр.15

оклад

Нежилое

Инв. № 43819



Начато: " " _____
Окончено: " " _____
Число листов: _____
Хранить: _____

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Учет 13.01.09 г.
С.А. Шамсутдинов

155

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "РОССИЙСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Томский Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА НЕЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ

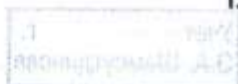
По адресу:

Область, край	Томская область		
Город	г. Томск		
Район	Октябрьский		
ул. (пер)	Центральная (улица)		
Здание №	15	№ строения (корпуса)	15

Кадастровый номер: 70:21:0000000:0000:069:401:001:005933040

по состоянию на 20 ноября 2006 г.

I. Сведения о праве собственности



Дата записи	Субъект права	Документы, подтверждающие право собственности	Доля	Подпись лица свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка			Незастроенная площадь		
По документам	Фактическая	Застроенная	Замошенная	Озелененная	Прочая
		157			

III. Благоустройство здания - кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты	
		От ТЭЦ	От групповой (квартирной) котельной	От собственной котельной	автономное	Печное			С централизованным горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Центральное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые
														131,6		

IV. Общие сведения

Назначение	Нежилое
------------	---------

Использование _____ по назначению *Скляга*

Склад

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п)**

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов строения и определение износа

Литер _____ Ж _____ Год постройки _____ Число этажей _____ 1 _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу п %	Удельный вес конструктивного элемента	Износ в %	% износа к стр. гр.7хгр.8/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Фундамент	бутовый ленточный	Трещины, частичное разрушение блока (до арматуры, выщелачивание раствора из швов между блоками, следы увлажнения цоколя и стены цоколя).	14	1	14	50	7
2.	а) стены и их наружная отделка	кирпич	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен.	36	1	36	50	18
	б) перегородки							
3.	Перекрытия	чердачное	Глубокие трещины в перекрытиях, наличие арочных креплений в отдельных местах.	17	1	17	60	10.2
		между-этажное						
		надподвальное						
4.	Крыша	железо по обрешетке		5	1	5	60	3
5.	Полы	бетонные по основанию	Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 кв.м на площади до 50%.	12	1	12	60	7.2
6.	Проемы	оконные						
		дверные	Коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обшивка полотен повреждена.	9	1	9	60	5.4
7.	Внутренняя отделка							
8.	Санитарн. и электротехн. устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение	открытая проводка	2	1	2	50	1
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифты						
9.	Прочие работы	Есть		3	1	3	50	1.5
	Итого					0.98		54

VIII. Исчисление восстановительной стоимости

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	Измеритель	Стоимость измерит. по табл.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость измерителя с поправкой	Кол-во (V-куб, S-кв.м)	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года
					Удельный вес	Группу капитальности	Климатический район	Превышение объема	Поправка на материал			
Ж	Основное строение	1	куб.м	14,1	0,98		1,09			15,06	801	12064,36

IX. Ограждения и сооружения(замещения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Площадь (кв.м), Объем (куб.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Деятельная стоимость в рублях
			Длина (м)	Высота (м)	Ширина (м)									

" 14 " 12 2006 г

Исполнил: Александр 1

" 18 " 12 2006 г

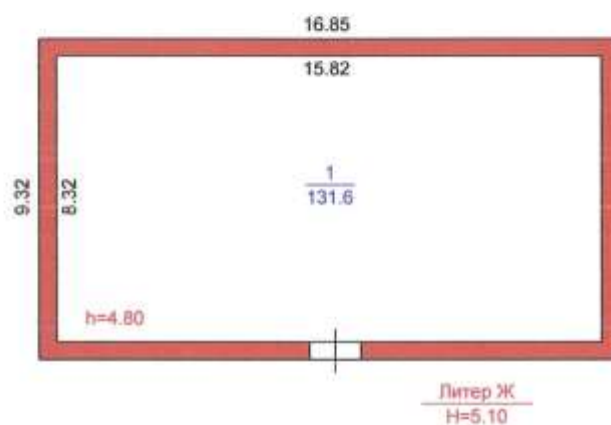
Проверил: Добая Е.С.

" " 200 г

Директор: ДМ 1

Дата обследования	" "	200 г.	" "	200 г.	" "	200 г.
Обследовал						
Проверил						
Директор						

ПЛАН ОБЪЕКТА
по состоянию на 20 ноября 2006 г.



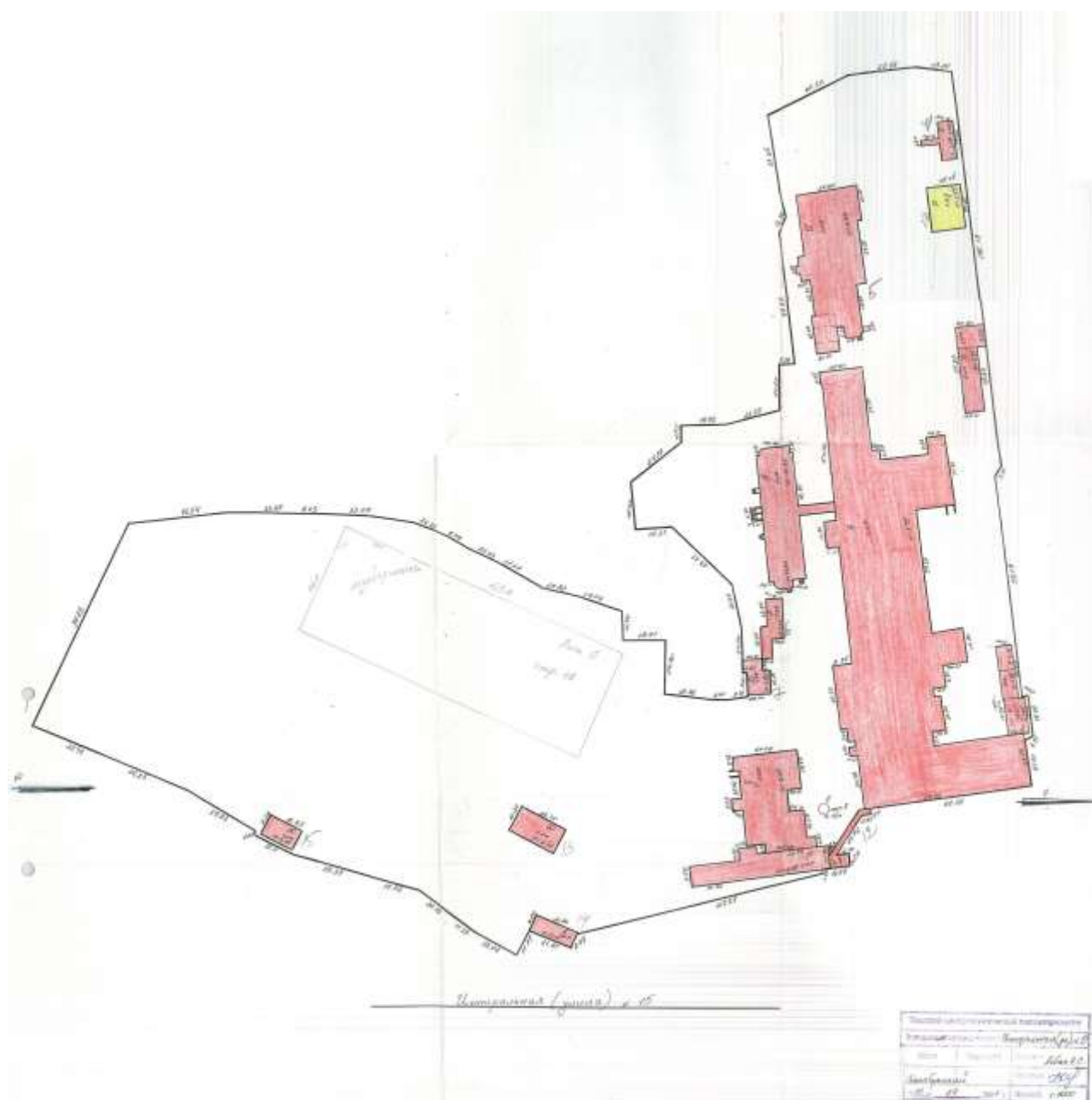
Томский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"				
План строения по Центральной (улица) N 15, стр.15				
Выполнил	Алексеева		Литер	Район
Проверил	Лобач			Октябрьский
"20"	11	2006 г.	Ж	Масштаб: 1: 200

ЭКСПЛИКАЦИЯ

нежилых помещений в строении

по адресу Центральная (улица), 15 строен. 15

Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещения	Площадь, кв. м				Высота, м
					общая	основная	вспомогательная	мест общего пользования	
Ж	1		1	склад	131,6	131,6			4,8
				Итого по 1-му этажу	131,6	131,6			
				Итого	131,60	131,6			



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Источники информации, использованной при определении стоимости

[Недвижимость](#) (10866) » [Продажа](#) (8877) » [Земля](#) (1123)

Продам земельный участок

Объявление № 4716556

120 000 000 руб.

[Распечатать](#)

[Сообщить об ошибке](#)



Земля

[Нижне-Луговая](#)

Ленинский район

Площадь участка ... 320 сот

Тип участка Земельный участок



Есть центральные коммуникации: электричество, газ, водоснабжение, канализация, отопление.

Описание

Федеральное агентство недвижимости "ЭТАЖИ", предлагает к продаже участок в городе. Назначение: Земли поселений (земли населенных пунктов) Для эксплуатации и обслуживания нежилых производственных зданий и сооружений. Площадь участка 3, 2 га. Рядом идет интенсивная застройка жилыми домами.(мкр. «Радонежский») Земельный участок ровный, сухой. Подъезд с улицы Нижне-Луговая. Идеально подойдет под жилую застройку. Просмотр только по предварительной договоренности. Звоните!



Условия

120 000 000 руб.

(375 000 руб. за сотку). Торг.

Контактная информация

Контактное лицо: Владимир

Телефон: [показать номер](#)

[Компания ЭТАЖИ, агентство недвижимости](#)

Объявление № 4716556 [Статистика показов](#)

Опубликовал: [etagi_commercial](#)

Опубликовано: 26 февраля 2022

Истекает: 12 апреля 2022

Статус: Опубликовано

<https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4716556>

[Недвижимость](#) (10866) » [Продаю](#) (8877) » [Земля](#) (1123)

Продам земельный участок

Объявление № 4687306

2 500 000 руб.

[Распечатать](#)

[Сообщить об ошибке](#)



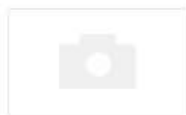
Земля

[Континентальная 8/12](#)

Кировский район

Площадь участка ... 6 сот

Тип участка Земельный участок



Описание

Собственник. Продам земельный участок, по ул. Континентальной под строительство гаража, склада, другое, 607 кв.м., (размер 43м*14м), расположение газа и воды на фото, электричество, обмен на квартиру, авто, варианты, либо сдам в аренду 15 т.р./мес.

Условия

2 500 000 руб.

(416 670 руб. за сотку). Срочно. Торг. Обмен.

Контактная информация

Контактное лицо: ЕВГЕНИЙ

Телефон: [показать номер](#)

Объявление № 4687306

[Статистика показов](#)

Опубликовал: [julek1784](#)

Опубликовано: 13 марта 2022

Истекает: 11 июня 2022

Статус: Опубликовано

<https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4687306>

Продам земельный участок

Объявление № 4684628

120 000 000 руб. [Распечатать](#) [Сообщить об ошибке](#)



Земля

[Большая Полторная 204а](#) (2)

Ленинский район

Площадь участка 170 сот

Тип участка Земельный участок



Описание

Продаем земельный участок площадью 1, 7 га.

- зона Ж-1 (зона многоэтажной жилой застройки).
 - первая линия, удобные подъездные пути, участок прямоугольной формы.
 - есть возможность расширения земельного участка за счет покупки соседних участков до 10 га (согласие всех соседей получено).
 - своя подстанция на 400 кВт
 - коммуникации: вода, канализация - центральные.
- Газ рядом.

цена не окончательная, рассмотрим все ваши предложения, в том числе и по порядку расчета

Условия

120 000 000 руб. (705 880 руб. за сотку).

Контактная информация

Контактное лицо: Алексей

Телефон: 230344;
89095430344

Объявление № 4684628 [Статистика показов](#)

Опубликовал: [ooo-investor](#)
Опубликовано: 06 сентября 2021
Истекает: 22 октября 2021
Статус: Опубликовано

["Инвестор", агентство недвижимости](#)

<https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4684628>

Томск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Склад

Складское помещение, 350 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 11 марта в 10:24



3 500 000 Р

10 000 Р за м²

8 983 003-43-74

Написать сообщение

ИП Горохова

Компания

На Авито с марта 2015



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир

№ 646883362, 11084 (+5)

О помещении

Общая площадь: 350 м²

Тип сделки: продажа

Мощность электросети: 15 кВт

Расположение

Томская область, Томск, микрорайон Спичфабрика, Парковая ул., 26В

р-н Октябрьский

Скрыть карту

Описание

Продажа, обмен - капитальный склад с погрузочно-разгрузочным пандусом вдоль ж/д ветки с тремя воротами

Отмечен зем. участок 1440 м. кв.

Кап. ремонт кровли в августе 2020г.

Эл/энергия 380/220 на новых опорах.

О здании

Готовность: в эксплуатации

https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_350_m_646883362

Томск Коммерческая недвижимость Продам Свободного назначения

Свободного назначения, 1980 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

15 февраля в 05:08



О помещении

Общая площадь: 1980 м²

Расположение

Томская область, Томск, ул. Павлова, 5/1с3
р-н Октябрьский

Скрыть карту»



Описание

Продам производственную базу из двух зданий первое одноэтажное 86кв, второе ангар 1989гв м на земельном участке 0.58Га. Собственность, коммуникации свет, вода (связкина)
Торг: Обмен

2075 (1989+86)

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

25 000 000 Р ▾

12 626 Р за м²

или предложите свою цену

8 962 783-08-68

Написать сообщение

компания

Компания

На Авито с сентября 2014



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Игорь Владимирович

№ 2221937720, 930 (+4)

https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1980_m_2221937720

Недвижимость (10798) » Продаю (8817) » Коммерческая (712)

Продам нежилое помещение

Объявление № 4583108

3 550 000 руб.

[Распечатать](#)

[Сообщить об ошибке](#)



Коммерческая

Тип объекта Нежилое помещение

Общая площадь _ 343 кв.м

Этаж/этажность _ 1/1

в здании

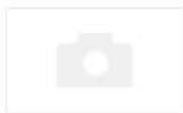
Центральная 20

Октябрьский район

Этажность 1

Материал кирпич

Вид вторичное



Описание

Продается производственно-складское помещение 343 кв. метров на земельном участке 7, 8 соток. Собственность с 2002 года. Электричество 60 кВт. Удобное место загрузки, хорошие подъездные пути, парковка. Собственник.

Условия

3 550 000 руб. (10 350 руб. за м²). Срочно.

Контактная информация

Контактное лицо: Ольга

Телефон: 89039500709

Объявление № 4583108 [Статистика показов](#)

Опубликовал: [OlgaTs27](#)

Опубликовано: 14 февраля 2022

Истекает: 15 мая 2022

Статус: Опубликовано

<https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4583108>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Копии документов оценщика

Дубликат
от 23.09.2010



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 февраля 2008
Дата включения в реестр

1755
№ согласно реестру

**Ермаков Алексей
Александрович**

паспорт 6902 614982, выдан ОВД Кировского района г. Томска 25.02.2003 г.,
код подразделения 702-001, зарегистрирован: г. Томск, ул. Белинского, д. 32, корп. "Б", кв. 6

**является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

**Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**



Ю.В. Усова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021678-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ермакову Алексею Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

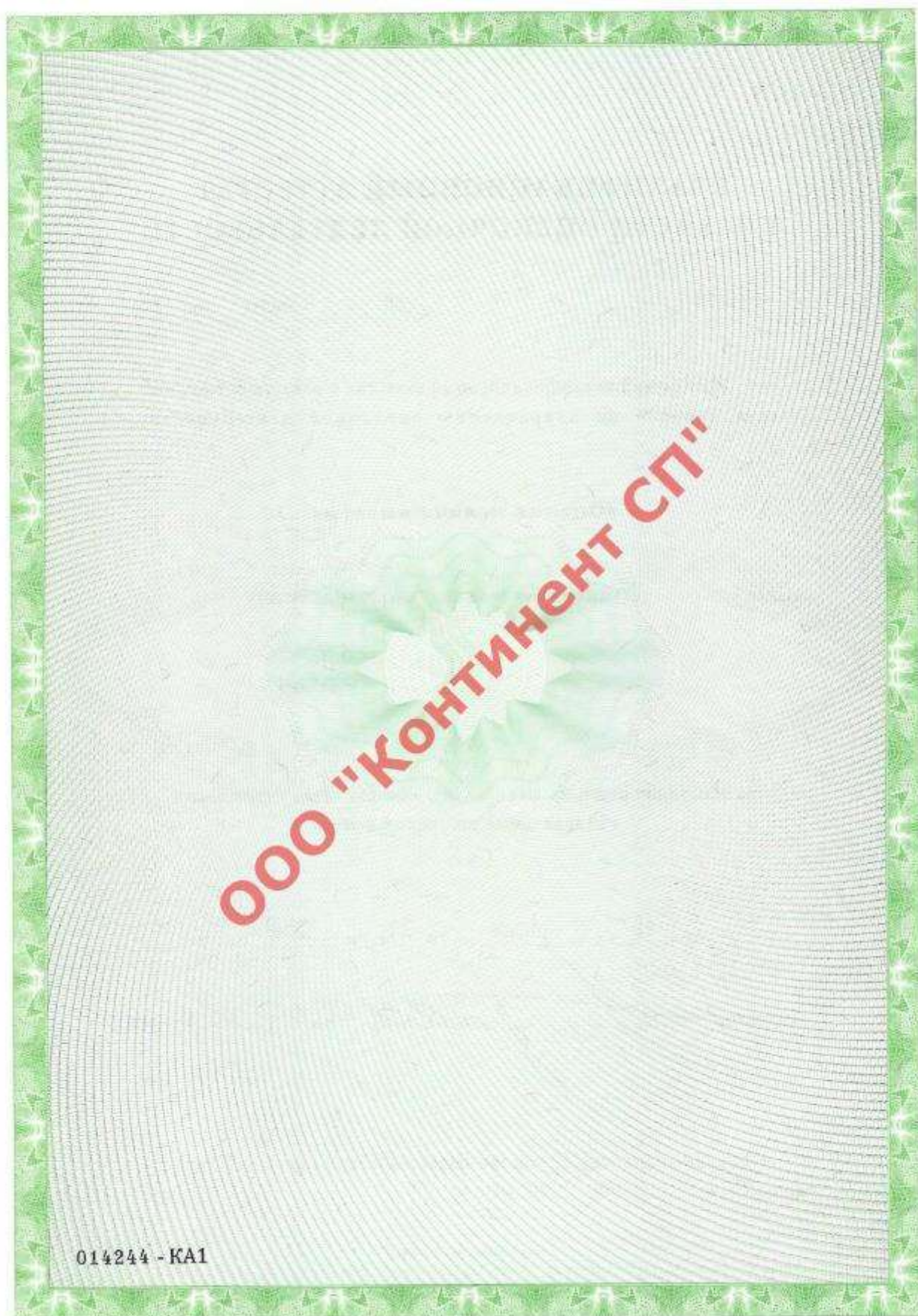
Директор



А.С. Буикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ФРЦ» Москва, 2021 г., № 1234567



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-728-124193/21

«07» декабря 2021 г.

г. Томск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Ермаков Алексей Александрович
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 69 02 №614982 выдан ОВД Кировского района г.Томска 25.02.2003 г.
Адрес регистрации:
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Питиницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Томской области
634050 г.Томск, пер.Комсомольский, д.16А
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 900,00 (девятьсот рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» января 2022 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:		Natalya.Pyatikhina@ingos.ru, filial@tomsk.ingos.ru
телефонная связь:		73822468409

СТРАХОВАТЕЛЬ: Ермаков Алексей Александрович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-728-070604/22

«06» июля 2022 г.

г. Томск

Следующие объекты, условия и форма страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Континент-СП»
Юридический адрес: 634061, г.Томск, ул.Тверская, 53-90
ИНН 7017009950
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Питицкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**
3.1. С «22» июля 2022 года по «21» июля 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):**
4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.9.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**, в том числе:
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**;
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.9.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. ФРАНШИЗА:**
5.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300,00 (Шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» июля 2022 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «15» декабря 1999 года.
- 8. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
8.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
9.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дела в судебных и арбитражных

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Петликовского, 34, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Петликовского, 34, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

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

10.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

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

11. ТРЕТЬИ ЛИЦА

11.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 12.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

12.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки.

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

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

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

13. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

13.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

15. УВЕДОМЛЕНИЯ:

15.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются