



ООО «АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»

Россия, 634050, г. Томск, ул. Кузнецова, д. 30, оф. 4, тел./факс: (3822) 555151, 228850, E-mail: yuri_lobov@mail.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №: 911/2025

Объект оценки: *Нежилое здание (столовая) общей площадью 179,90 кв. м, кадастровый номер 70:17:0000005:1183 по адресу: Томская область, р-н. Асиновский, г. Асино, ул. Ивана Буева, д. 67/2*

Дата оценки: 05.12.2025

**Дата составления
отчета:** 05.12.2025

**Основание для проведе-
ния оценки** *Договор возмездного оказания услуг № 911/2025 от 05.12.2025*

Оценщик: ООО «Агентство экспертизы и оценки»

Заказчик: Муниципальное унитарное предприятие Асиновского городского поселе-
ния «Энергия-Т2»

Информация об итоговой стоимости объекта оценки

Номер отчета об оценке	911/2025
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор возмездного оказания услуг № 911/2025 от 05.12.2025
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Нежилое здание (столовая) общей площадью 179,90 кв. м, кадастровый номер 70:17:0000005:1183 по адресу: Томская область, р-н. Асиновский, г. Асино, ул. Ивана Буюва, д. 67/2
Дата оценки:	05.12.2025
Дата составления отчета	05.12.2025

Нежилое здание (столовая) общей площадью 179,90 кв. м, кадастровый № 70:17:0000005:1183 по адресу: Томская область, р-н. Асиновский, г. Асино, ул. Ивана Буюва, д. 67/2	<i>Подход к оценке</i>	<i>Вес</i>	<i>Стоимость, руб.</i>
	Затратный	0,0	мотивированный отказ от применения подхода
	Сравнительный	1,0	3 485 000,00
	Доходный	0,0	мотивированный отказ от применения подхода
	ИТОГО:		3 485 000,00

Стоимость объекта оценки составляет	3 485 000,00 (Три миллиона четыреста восемьдесят пять тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая стоимость Объекта оценки предназначена для использования для использования в соответствии с заданием на оценку Отчет в целом, его промежуточные и окончательные результаты и выводы не могут использоваться Заказчиком для решения иных задач

Оглавление

1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	5
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	5
2.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА	6
2.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
4.1. ОБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	8
4.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	8
4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 8	
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	10
5.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	10
5.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ.....	10
5.3. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	11
6.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	11
6.2. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТОМСКА.....	15
ПРОДАЖА	15
АРЕНДА.....	17
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	20
6.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	21
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	22
7.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	22
7.2. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.	22
7.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
7.3.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	24
7.3.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	25
7.3.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	32
7.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	32
8. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСПЕЧАТКИ ДАННЫХ С САЙТОВ.....	34
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	37

1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

№ п/п	Наименование информации	Содержание информации
1	2	3
1	Объект оценки	
1.1	Наименование	Нежилое здание (столовая) общей площадью 179,90 кв. м, кадастровый номер 70:17:0000005:1183 по адресу: Томская область, р-н. Асиновский, г. Асино, ул. Ивана Буева, д. 67/2
3	Кадастровые номера	- 70:17:0000005:1183
4	Общая площадь (строительный объем, протяженность)	179,90 м²
5	Место расположения	- Томская область, р-н. Асиновский, г. Асино, ул. Ивана Буева, д. 67/2
6	Права на объект оценки	<i>Право собственности</i>
7	Правообладатель	Муниципальное унитарное предприятие Асиновского городского поселения «Энергия-Г2»
2	Цель оценки	<i>Принятие обоснованного решения</i>
3	Указание на соответствие ФЗ-135	<i>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</i>
4	Вид стоимости	<i>Рыночная стоимость объекта оценки в предположении о текущем использовании</i>
5	Предположения стоимости	<i>Отсутствуют</i>
6	Дата оценки	05.12.2025
7	Специальные допущения	<i>Изложены в разделе № 5.1. настоящего отчета</i>
8	Иные существенные допущения	<i>Изложены в разделе № 5.2. настоящего отчета</i>
9	Ограничение оценки	<i>Изложены в разделе № 5.4. настоящего отчета</i>
10	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<i>Использование отчета только согласно заданию и целям оценки</i>
11	Указание на форму составления отчета об оценке	<i>На бумажном носителе</i>
12	Иная информация, предусмотренная ФСО	-
13	Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки	<i>Изложены в разделе № 4. настоящего отчета</i>
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	-
15	Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо заказчика)	-
16	Форма представления итоговой стоимости	<i>Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.</i>
17	Специфические требования к отчету об оценке	-
18	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	-
19	Валюта, в которой должна быть представлена стоимость	Рубль

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

2.1. Сведения о Заказчике

Заказчик оценки:	Муниципальное унитарное предприятие Асиновского городского поселения «Энергия-Т2» ИНН: 7002020333, КПП: 700201001 ОГРН: 1177031087650 Адрес: 636840, Томская область, Асиновский район, город Асино, ул. Ивана Буюва, д. 67/2
------------------	--

2.2. Сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Оценщик и его реквизиты:	ООО «Агентство экспертизы и оценки» , ОГРН 1237000002524, присвоен 30.03.2023 Управлением Федеральной налоговой службы по Томской области, ИНН 7000005178 КПП 700001001 Адрес.: г. Томск, ул. Кузнецова, 30 оф. 4 Оценщики, заключившие трудовые договоры с юридическим лицом: - Лобов Юрий Алексеевич (член НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» Свидетельство № 1135 от 07.02.2020 г., стаж работы с 2002 г., диплом о профессиональной переподготовке № 496408, рег. № 49, ТГУ, 2002 г). - Бычков Никита Олегович (член СРО «Межрегиональный союз оценщиков» Свидетельство № 1057 выдано 13 марта 2013 г., стаж работы с 2012 г., диплом о профессиональной переподготовке ПП № 883787, рег. № 520, ТГУ, 2012 г). Трудовой договор б/н от 01.02.2013.
Страхование гражданской ответственности:	Гражданская ответственность профессиональной деятельности эксперта по оценке застрахована в: - Оценщик Лобов Юрий Алексеевич: АО «МАКС», договор № 35/125-4987030 с 17.02.2025 г. по 16.02.2026 г., страховая сумма 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей; - Оценщик Бычков Никита Олегович: АО «МАКС», договор № 32/125-4987031 с 25.02.2025 г. по 24.02.2026 г., страховая сумма 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей; - ООО «Агентство экспертизы и оценки»: АО «МАКС», Полис № 32/125-4987061 Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности; страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)» срок страхования с 10.04.2025 по 09.04.2026
Оценщик, проводивший подготовку отчета:	Лобов Юрий Алексеевич (член НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» Свидетельство № 1135 от 07.02.2020 г., стаж работы с 2002 г., диплом о профессиональной переподготовке № 496408, рег. № 49, ТГУ, 2002 г).
Оценщик, привлекаемый к подготовке отчета	Не привлекался

Сведения об оценщике

1. **Оценщик:** Лобов Юрий Алексеевич.
2. **Паспортные данные:** Серия 69 13 № 597338. Выдан 28.04.2014 г. Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе г. Томска.
3. **Место нахождения оценщика:** Томская область, г. Томск, ул. Крылова, 174 кв. 6.
4. **Членство в СРО:** НП СРО «Деловой союз оценщиков», реестровый номер 1135 от 07.02.2020, стаж работы с 2002 г., диплом о профессиональной переподготовке № 496408, ТГУ, 2002 г.
5. **Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:** диплом о профессиональной переподготовке ПП № 496408 от 27.06.2002 г. выдан Томским государственным университетом 27 июня 2002 года. рег. № 49.
6. **Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»** № 035632-1 от 15.01.2024.
7. **Сведения о страховании гражданской ответственности:** Оценщик Лобов Юрий Алексеевич: АО «МАКС», договор № 35/125-4987030 с 17.02.2025 г. по 16.02.2026 г., страховая сумма 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8. **Стаж работы в оценочной деятельности:** С 2002 года.
9. **Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство экспертизы и оценки»,** ОГРН 1237000002524 присвоен 30.03.2023 Управлением федеральной налоговой службы по Томской области, ИНН 7000005178 КПП 700001001
Адрес местоположения: г. Томск, ул. Кузнецова, 30 оф. 4.
10. **Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (сроком не менее чем на один год и на сумму не менее пяти миллионов рублей):** Гражданская ответственность ООО «Агентство экспертизы и оценки»: АО «МАКС», Полис № 32/125-4987061 Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности; страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)» срок страхования с 10.04.2025 по 09.04.2026.

2.3. Сведения о независимости юридического лица

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

2.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке настоящего Отчета не привлекались. Оценщик провел оценку и составил настоящий Отчет самостоятельно.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	Приказ МЭРТ РФ №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ № 200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки»	Приказ МЭРТ РФ № 200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку»	Приказ МЭРТ РФ № 200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки»	Приказ МЭРТ РФ № 200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке»	Приказ МЭРТ РФ № 200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ № 611 от 25.09.2014	Стандарт обязателен к применению
135 - ФЗ	Федеральный закон «Об оценочной деятельности»	Одобен Советом Федерации 17 июля 1998 года, (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, от 28.11.2018 N 451-ФЗ, от 18.03.2020 N 66-ФЗ, от 31.07.2020 N 269-ФЗ, от 11.06.2021 N 170-ФЗ, от 02.07.2021 N 351-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П)	Обязателен к применению

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. *Обладатель оцениваемых прав*

Муниципальное унитарное предприятие Асиновского городского поселения «Энергия-Т2»

4.2. *Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.*

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.11.2025

Нежилое здание (столовая) общей площадью 179,90 кв. м, кадастровый номер 70:17:0000005:1183 по адресу: Томская область, р-н. Асиновский, г. Асино, ул. Ивана Буюева, д. 67/2

4.3. *Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки*

Таблица 4.3.1 Описание объекта оценки

Наименование объекта	нежилое здание
Кадастровый №	70:17:0000005:1183
Текущее использование	столовая
Год постройки	1987
Общей площадью, м кв.	179,9
Местоположение	Томская область, р-н. Асиновский, г. Асино, ул. Ивана Буюева, д. 67/2

Таблица 4.3.2 Характеристика строительных элементов

Конструктивный элемент	Материал исполнения	Износ элемента	Характеристика физического износа
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ) КАРКАС	ленточный	20,00%	Износ соответствует нормам эксплуатации. В рабочем состоянии.
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	Кирпичные	30,00%	Износ соответствует нормам эксплуатации. В рабочем состоянии.
СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	Кирпичные	25,00%	Износ соответствует нормам эксплуатации. В рабочем состоянии.
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	Деревянные	25,00%	Износ соответствует нормам эксплуатации. В рабочем состоянии.
КРОВЛИ	Скатная из профилированного листа	25,00%	Износ соответствует нормам эксплуатации. В рабочем состоянии.
ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ			
ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	окна ПВХ, металлические входные двери	10,00%	Износ соответствует нормам эксплуатации. В рабочем состоянии.
ПОЛЫ	бетон, плитка	25,00%	Износ соответствует нормам эксплуатации. В рабочем состоянии.
ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК		25,00%	Износ соответствует нормам эксплуатации. В рабочем состоянии.
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ		30,00%	Износ соответствует нормам эксплуатации. В рабочем состоянии.

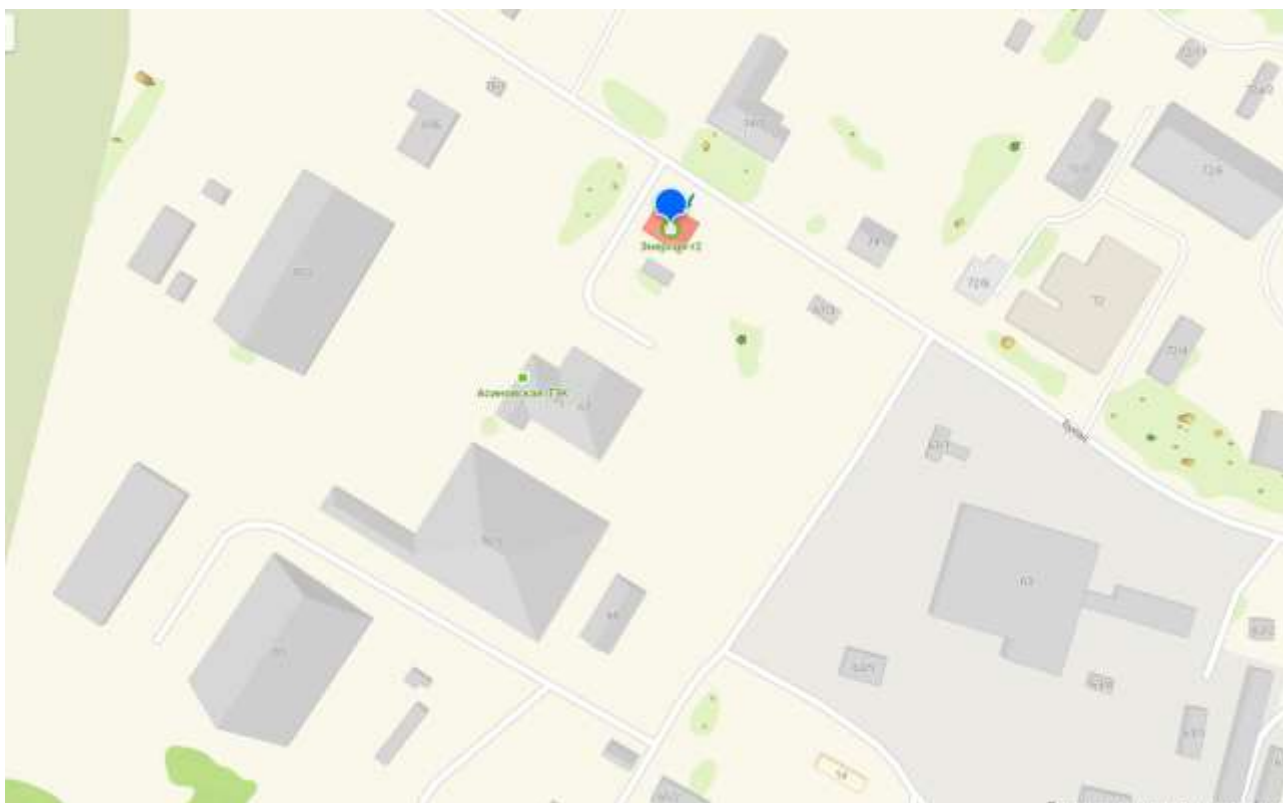
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ		30,00%	
ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОН- ДИЦИОНИ-РОВАНИЕ		30,00%	в рабочем состоянии
ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ		30,00%	в рабочем состоянии
ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕ- НИЕ		30,00%	в рабочем состоянии
СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ		30,00%	в рабочем состоянии
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ			

Таблица 4.3.3 Характеристика строительных элементов



Объект оценки расположен на северо-западной окраине города Асино.
 Прилегающая застройка – нежилые производственно-складские здания, старое кладбище.
 Развитость инфраструктуры низкая.

Расположение объекта оценки на карте города Асино



5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Специальные допущения

Специальные допущения отсутствуют.

5.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- - Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
- - Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
- - Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- - Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в договоре.
- - Результаты оценки, содержащиеся в отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
- - Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
- - Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию заказчика, не удостоверяет фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
- - В связи с тем, что целью оценки объекта капитального строительства является определение рыночной стоимости для постановки на кадастровый учет, рыночная стоимость здания определялась без учета стоимости прав на земельный участок.

- - Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или не доступна для ознакомления по иным причинам.

5.3. Ограничения оценки

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки;
- оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, кроме, оговоренных в отчете. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полугод. 2025 г – 97 263,6 млрд.руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,2
2.	Инвестиции в осн. капитал 16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-авг 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,2
7.	Строительство (объем СМР 10 617,4 млрд.руб.)	+9,0	+2,1	+3,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 67,5 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-4,3
9.	Грузооборот транспорта – 3662,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,9
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 354,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли – 39,4 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,2
12.	Оборот общественного питания – 2,7 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,1
13.	Объем платных услуг населению – 13,0 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+3,4
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5	+9,6

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.25 (34 792,2 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 477,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+1,3
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.25 (136 951,2 млрд.руб.)	+23,9	+17,6	+13,1
	- из них просроченная задолженность (381 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+39,2
17.	Международные резервы (<u>ЗВР</u>), на 26.09.25г. 713,3 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+12,6
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	10,9 за 1 полугод. 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-июль кв. года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-4,0 трлн. руб.
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.09.25г. 53,95 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+0,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.09.2025
21.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 15.09.25г. , %	6,25	21,0	17,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	61,91	85,75	81,9
23.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	65,6

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных

товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запаदा финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587) (см. приложение):

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрен а обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полдуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24	1 полуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24
1.	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	0,74
2.	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	0,78
3.	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	0,70
4.	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	0,80
5.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	0,78
6.	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	0,71
7.	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	0,66
8.	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	0,62
9.	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	0,92

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажитажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritet-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

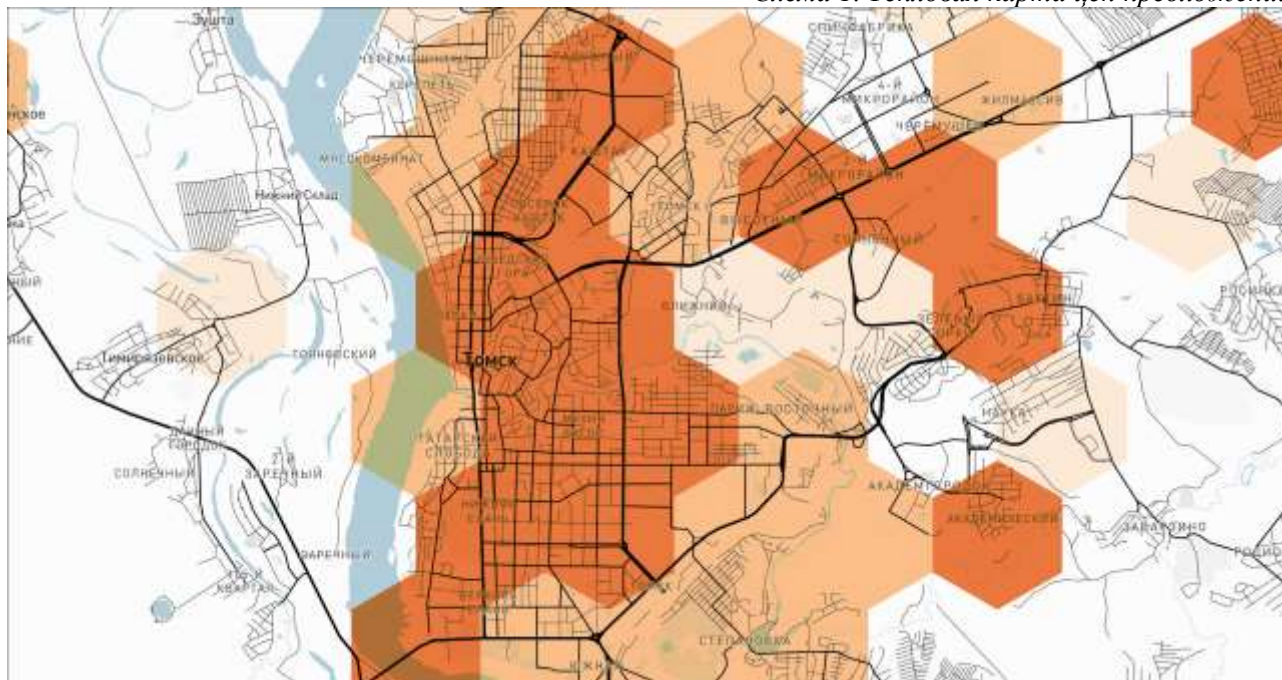
Анализ подготовлен специалистами *СтатРиелт* и основан на последних официальных данных по состоянию на 06.10.2025 года.

6.2. Анализ предложений на рынке коммерческой недвижимости г. Томска

ПРОДАЖА

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 26 100 руб. за 1 кв.м, от 26 100 до 70 700 руб. за 1 кв.м и свыше 70 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Томска в период июнь 2025 - июль 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения. Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 21 600 до 170 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 85 700 руб., а среднее 87 100 руб. за 1 кв.м с НДС. Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 31 200 руб. до 188 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 107 600 руб., среднее значение предложений 110 700 руб. за 1 кв.м с НДС. Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Томска составил от 9 700 руб. до 149 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 72 100 руб., а среднее значение находится на уровне 76 700 руб. за 1 кв.м с НДС. Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 6 500 руб., максимальной 48 100 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 22 800 руб., а средняя цена предложения 23 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	21 600	64 300	85 700	87 100	110 100	170 800
Офисные	31 200	91 500	107 600	110 700	143 000	188 800
ПСН	9 700	46 500	72 100	76 700	104 500	149 300
Пром/склад	6 500	14 800	22 800	23 400	29 200	48 100

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Томска зафиксирован в Советском районе, медиана составила 104 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Кировском районе, медиана цен находится на уровне 61 700 руб./кв.м с учетом НДС. По стоимости офисов города Томска лидирует Ленинский район, медиана цены предложения в период июнь 2025 - июль 2025 составила 112 500 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Советском районе города, медианное значение цены там составляет 103 300 руб./кв.м с учетом НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Советском районе с медианной ценой предложения 78 300 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Октябрьском районе, медиана находится на уровне 67 500 руб./кв.м с учетом НДС. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Октябрьском районе, медиана цены предложения на уровне 26 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 20 000 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Кировском районе города.

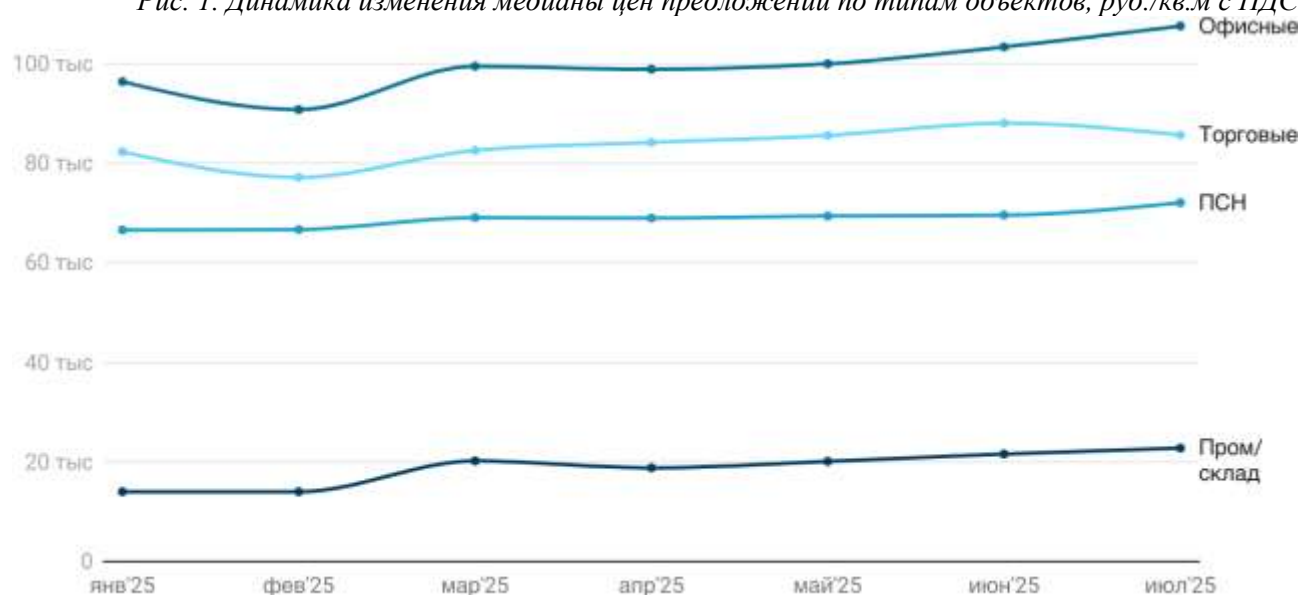
Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Кировский	61 700	-	72 800	20 000
Ленинский	82 000	112 500	73 300	25 500
Октябрьский	83 400	-	67 500	26 000
Советский	104 000	103 300	78 300	-

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Томска за прошедшие месяцы. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 77 200 до 88 100 руб./кв.м, с усредненным значением 83 671 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 90 800 до 107 600 руб./кв.м, со средним уровнем 99 514 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 66 600 до 72 100 руб./кв.м, усредненное значение составило 68 928 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 14 000 до 22 800 руб./кв.м, со средней величиной 18 785 руб./кв.м.

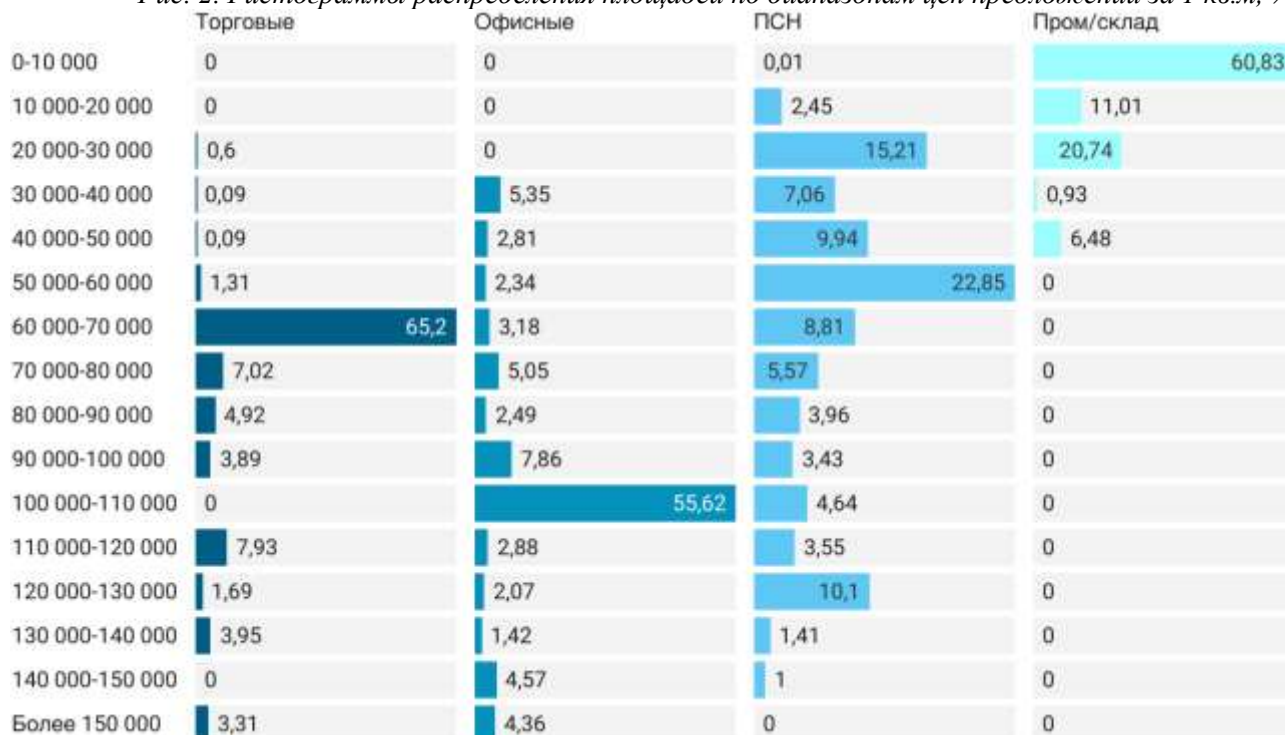
Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 60 000 - 70 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 100 000 - 110 000, помещения свободного назначения в диапазоне 50 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 0 - 10 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

Рис. 2. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

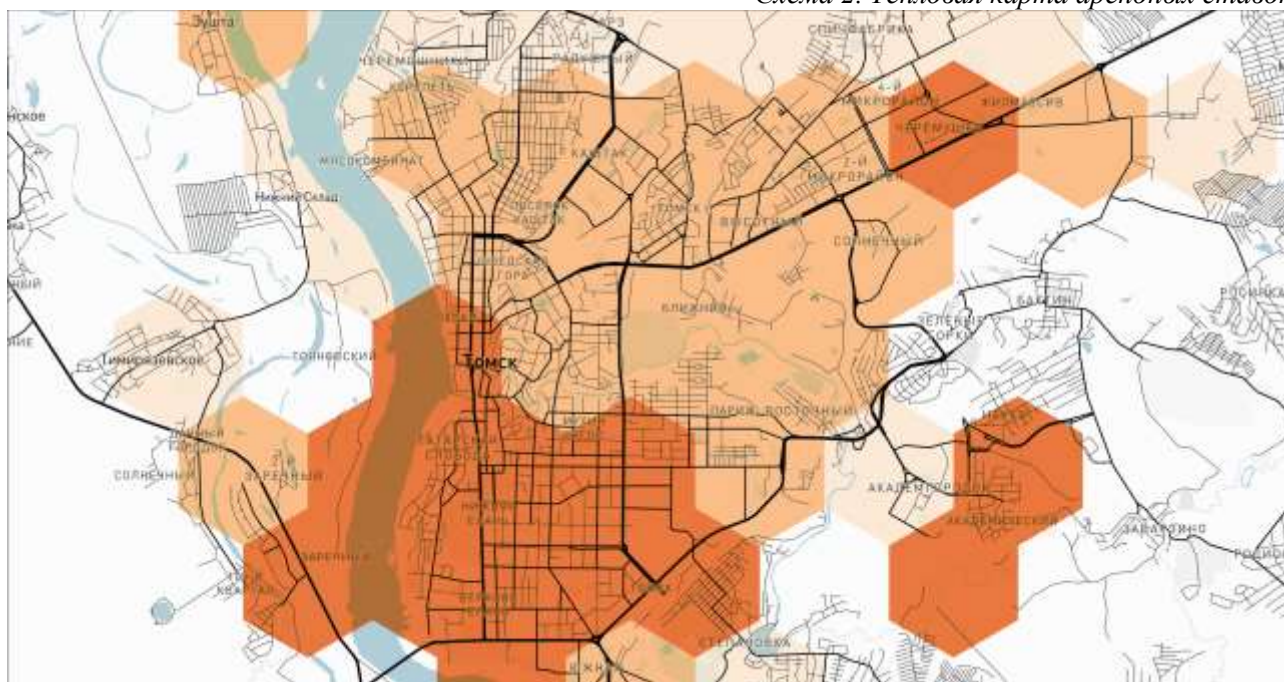


Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

АРЕНДА

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 5 300 руб. за 1 кв.м/год, от 5 300 до 8 700 руб. за 1 кв.м/год и свыше 8 700 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилых недвижимости Томска в период июнь 2025 - июль 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде. Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 000 до 24 000 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 10 800 руб., а среднее значение 12 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 3 300 руб. до 20 700 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 9 700 руб., среднее значение составило 10 300 руб. за 1 кв.м в год без НДС. Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 300 руб. до 18 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 8 600 руб., а среднее значение составило 8 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 300 руб., максимальной 4 800 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 3 500 руб., средняя ставка аренды 3 300 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типу объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3 000	8 200	10 800	12 000	14 900	24 000
Офисные	3 300	7 000	9 700	10 300	12 000	20 700
ПСН	2 300	6 000	8 600	8 800	10 900	18 000
Пром/склад	1 300	3 000	3 500	3 300	4 000	4 800

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Кировском районе, медианное значение составило 12 036 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Ленинском, Октябрьском районах, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 9 600 руб./кв.м/год без учета НДС. По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Кировский район, медианный уровень ставки в период июнь 2025 - июль 2025 составил 11 112 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Ленинском районе города, медиана ставок там составляет 7 500 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее

дорогие помещения свободного назначения расположены в Кировском районе с медианной ставкой аренды 9 600 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Октябрьском районе, медиана составила 7 200 руб./кв.м/год без НДС. Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Кировском районе, медианное значение находилось на уровне 3 734 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 3 000 руб./кв.м/год без НДС расположены в Ленинском районе города.

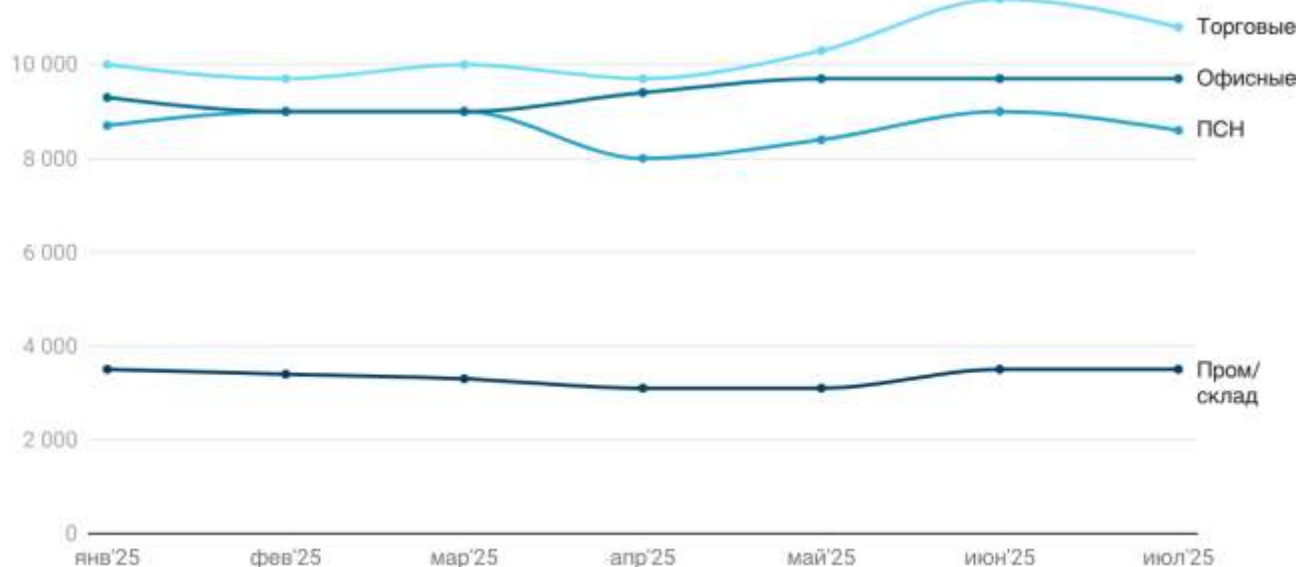
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Кировский	12 036	11 112	9 600	3 734
Ленинский	9 600	7 500	8 786	3 000
Октябрьский	9 600	8 750	7 200	3 500
Советский	12 000	10 800	9 197	-

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 9 700 до 11 400 руб./кв.м/год, с усредненным значением 10 271 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 9 000 до 9 700 руб./кв.м/год, со средним уровнем 9 400 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 8 000 до 9 000 руб./кв.м/год, средний уровень составил 8 671 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 3 100 до 3 500 руб./кв.м/год, со средней величиной 3 342 руб./кв.м/год.

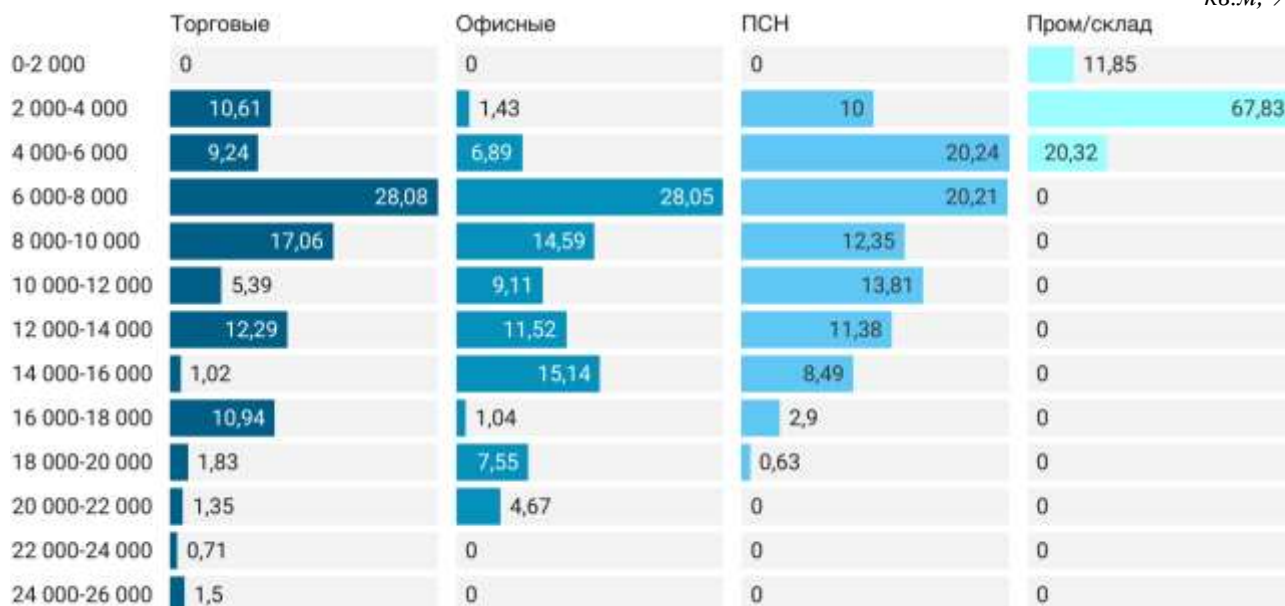
Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 6 000 - 8 000, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам запрашиваемых ставок аренды за 1 кв.м, %



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

6.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В современных условиях экономической и финансовой нестабильности люди все чаще встают перед выбором наиболее выгодного объекта вложений своих сбережений, чтобы не только уберечь их от инфляции, но и суметь преумножить. По мнению многих специалистов, недвижимость является одной из наиболее надежных объектов в целях инвестиций, главным образом, потому что приобретается реальный объект, что существенно снижает риск инвестиций.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Классификация рынков недвижимости:

- По географическому признаку:
 - ✓ городской;
 - ✓ местный;
 - ✓ региональный;
 - ✓ мировой;
 - ✓ национальный;
- По степени готовности к эксплуатации:
 - ✓ рынки существующих объектов;
 - ✓ незавершенное строительство;
 - ✓ новое строительство;
- По виду сделок:
 - ✓ купля-продажа;
 - ✓ аренда;
 - ✓ вещные права;
 - ✓ ипотека;
- По форме собственности:
 - ✓ государственных и муниципальных объектов;
 - ✓ частных объектов;
- По способу совершения сделок:
 - ✓ первичный рынок и вторичный рынок;
 - ✓ организованный и неорганизованный;
 - ✓ традиционный и компьютеризированный;
 - ✓ биржевой и внебиржевой.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок земли;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить на несколько основных сегментов, различающихся по своему назначению. Так, выделяют объекты:

1. Офисные.
2. Торговые.
3. Складские.
4. Производственные.

Объекты оценки представляют собой сооружения и относятся к сегменту объектов административно-бытового назначения.

6.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Верный выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости.

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости района и проведя анализ ближайшего окружения объекта оценки, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

При рассмотрении вариантов возможной застройки земельного участка все необходимые расчеты проводятся лишь в предположении того, что данный участок условно свободен от какой-либо застройки (т.е. условно не застроен).

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования. Иными словами, под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение считается основным фактором, определяющим стоимость участка.

Максимальная продуктивность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При анализе возможных вариантов использования земельного участка как свободного, следует отметить существенные факторы:

Объекты оценки находятся по адресу: Томская область, р-н. Асиновский, г. Асино, ул. Ивана Буюва, д. 67/2.

Окружающая застройка – производственные и складские здания и сооружения.

Транспортная доступность объекта высокая: к оцениваемому объекту прилегает дорога хорошего качества.

Руководствуясь принципом полезности (хоть каким-либо потенциальным спросом), можно предположить, что на данном свободном участке земли могут быть построены следующие объекты: объект административно-бытового назначения.

Величина рыночной стоимости Объекта оценки определяется по состоянию на 21.12.2025.

Юридическая правомочность: на данном земельном участке могут быть построены различные по назначению объекты, соответствующие требованиям действующих градостроительных документов: СНИП 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПИН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов). Новое строительство должно вестись с учетом характера окружающей застройки и ее плотности.

Физическая осуществимость: диктуется физическими характеристиками самого объекта (инженерно-геологический параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.). При реализации рассматриваемых вариантов препятствия физического характера на данной территории могут быть устранены.

Финансовая оправданность: осуществление рассматриваемых проектов возможно за счет средств потенциальных покупателей (арендаторов) земельного участка, заинтересованных в реализации проектов, а также с привлечением банковских кредитов под залог недвижимости. С точки зрения, экономической целесообразности проектов необходимо определить какое использование земельного участка разумно возможно с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения. Здесь следует учесть потенциал местоположения оцениваемого участка.

Максимальная продуктивность: из всех рассмотренных вариантов, по мнению Оценщика, финансово обоснованным и юридически возможным является вариант текущего использования земельного участка. Данный вариант, является максимально продуктивным.

Вывод: принимая во внимание все вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование их в качестве объекта административно-бытового назначения.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

7.2. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке.

Описание подходов к оценке.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО-V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послепрогнозный денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

7.3.1. Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Отказ от применения затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При определении стоимости ликвидных объектов недвижимости несмотря на то, что затраты на восстановление здания могут быть определены, **рыночные цены** на аналогичные объекты отличаются от затрат на его строительство. Складские здания могут быстро терять или приобретать стоимость в зависимости от спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости, особенно в промышленных зонах.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (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). В данном случае не является зданием специального назначения имеет сложившиеся вторичный рынок.

Оценщик отказывается от затратного подхода, в пользу сравнительного как более целесообразного для определения рыночной стоимости в рамках данного отчета.

7.3.2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов на рынке недвижимости. Этот подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный метод основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам. Такими факторами, как правило, являются следующие:

- получаемые права,
- финансовые условия продажи,
- условия продажи (обременения),
- дата продажи,
- местоположение,
- физические характеристики объекта.

Оценщик должен принимать во внимание все эти факторы, когда он производит сравнительный анализ сопоставимых объектов.

При расчете сравнительным подходом были использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогично функциональной направленности.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrilef](http://Statrilef.ru), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,85	0,84	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,92	0,81	0,83	0,82	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,71	0,88	0,82	0,84	0,82	0,78
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93

10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,86	0,87	0,86	0,83

Примечание:

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

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,

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

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

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

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

Для складских зданий для группы «В» применяется корректировка в размере 0,93.

Корректировка на Износ объекта капитального строительства

Техническое состояние помещения учитывает состояние внутренних конструктивных элементов - перегородок, заполнений дверных и оконных проемов, отделки, систем инженерных коммуникаций и т.д.

Техническое состояние - это фактор, учитывающий естественное физическое устаревание объектов, происходящих с течением времени. Однако, проведение капитального ремонта, частичная или полная замена конструктивных элементов может снизить степень общей изношенности строения. Фактор учитывает состояние внутри помещений, необходимость капитального/косметического ремонта внутренней отделки и элементов дизайна, а также несущих конструктивных элементов, например, перегородок.

Техническое состояние здания определяется состоянием его конструктивных элементов и размером накопленного физического износа.

Наиболее эффективной и используемой на практике является шкала технического состояния, представленная в Таблице. Интервалы нижеприведенной шкалы регулярно встречаются в методической литературе и использовались в нормативных актах.

Эксперты отдельно выделяют «внутреннюю отделку» из всего перечня конструктивных элементов, и корректировка на степень влияния технического состояния внутренней отделки приводится самостоятельно в п. 4.7. Учитывая, что сам объект может находиться в удовлетворительном состоянии, его внутренняя отделка может отличаться относительной новизной и быть отнесена к состоянию «хорошая».

Физическая шкала фактора представлена 6 интервалами (Таблица 80¹).

- *Отличное* - «почти новое» состояние отделки;
- *Очень хорошее* - мелкие повреждения (не требуется ремонта);

¹ Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024 / areall.ru / НП «Евразийский союз экспертов» (Обладатель информации) / страница 99

- *Хорошее* - мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта). Данный интервал является наиболее типичным для большинства объектов недвижимости исследуемого сегмента;
- *Удовлетворительное* - повреждения, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.);
- *Плохое* - требуется проведение капитального ремонта всего помещения (внутренней отделки);
- *Неудовлетворительное* - требуется проведение капитального ремонта и частичная замена конструктивных элементов.

Таблица 80. Отношение цен объектов в различном техническом состоянии к цене объекта в хорошем состоянии

Техническое состояние объекта	Описание интервала технического состояния	Типичное значение (мин-макс)
отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	1,09 (1,05-1,14)
очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, протечек кровли нет (не требуется ремонта)	1,06 (1,02-1,08)
хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций, возможны незначительные локальные протекания кровли (требуется проведение косметического ремонта).	1,00
удовлетворительное	Повреждения значительного числа конструктивных элементов, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	0,92 (0,85-0,97)
плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	0,81 (0,60-0,90)
неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	0,74 (0,30-0,80)

Таблица 7.3.2.1 Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	г. Асино	г. Асино	г. Асино	г. Асино
	ул. Ивана Буюева, 67/2	ул. Станционная, 56	ул. 9 Мая, 44	ул. Ленина, 17
Характеристика состояния отделки	удовлетворительное	хорошее	отличное	хорошее
Коэффициент относительно помещения в отличном техническом состоянии	0,92	1	1,09	1
Расчет корректировки	-	=0,92/1	=0,92/1,09	=0,92/1
Величина корректировки	-	0,920	0,844	0,920

Корректировка на Уровень ремонта

Потребительские и эстетические качества объекта недвижимости, а также комфорт и функциональность эксплуатации напрямую определяются (формируются), в первую очередь, наличием и во вторую качеством отделки поверхности конструктивных элементов, в т.ч. стен, потолков, полов, проемов, обеспеченностью и уровнем реализации инженерных систем, а в третью очередь, классом качества архитектурного, стилистического, дизайнерского, художественно - декоративного и даже историко-культурного уровня исполнения элементов объекта.

На рынке недвижимости часто встречается устоявшееся мнение (стереотип), что именно отделка помещений является значимым ценообразующим фактором, однако более глубокое исследование ценообразования недвижимости, обобщение рыночных и экспертных данных позволяет сделать вывод, что техническая реализация и оснащенность объекта включает в себя не только отделку, но и целый ряд конструктивных элементов, формирование которых, происходит на уровне производства строительных-ремонтных работ, поэтому более корректно данный ценообразующий фактор именовать – Уровень ремонта.

Разновидности ремонта в зависимости от масштаба или состояния объекта можно разделить на виды: косметический ремонт, текущий ремонт, капитальный ремонт и реконструкция объекта. Однако, Эксперты особо выделяют, что ремонт должен быть экономически оправдан и соответствовать

ожиданиям целевой аудитории. На рынке действует «неписаное правило»: «...хоть золотой унитаз поставьте, объект не будет стоить дороже...». В некоторых случаях может быть выгоднее продать объект "как есть", особенно если он находится в хорошем состоянии или если рынок недвижимости благоприятен для продавцов.

Экспертами установлены следующие дискретные состояния экономически значимых физических интервалов шкалы фактора «Уровень ремонта»:

1. Без отделки – объект недвижимости не имеет внутренней отделки, а представлен исключительно конструктивными элементами – стенами, возможно перегородками, перекрытиями, оконными и дверными проемами;

2. Черновая отделка – данный этап отделки включает черновую штукатурку стен, стяжку, которые требуют финишных покрытий, подготовки под чистовую отделку;

3. Простая – уровень отделки, при котором выполнены финишные отделочные работы, установлено сантехническое оборудование, использованы простые (дешевые) отделочные материалы, базовая сантехника и стандартные элементы интерьера: например, окраска стен и потолков водоэмульсионной или масляной краской, оклейка бумажными обоями, окраска пола или укладка линолеума соответствует строительному ремонту «под ключ» в панельных новостройках и т.д;

4. Улучшенная – ремонт выполнен качественными строительными материалами, возможно с рядом декоративных элементов и современной техникой. Например, высококачественные обои, ламинат, керамическая плитка в санузлах и кухне и т.д.

В Таблице 78² представлены ориентировочные затраты на производство ремонта в соответствии с качественными характеристиками отделки.

Таблица 78. Интервал средних расходов на отделку помещений разного класса качества для объектов коммерческой деятельности, руб.

Без отделки	Черновая отделка	Под чистовую отделку (wite box)	Простая	Улучшенная	Дизайн-проект	Люкс
0	5 000 (3 000-7 000)	9 000 (6 000-13 000)	11 000 (7 000-15 000)	15 000 (13 000-18 000)	20 000 (18 000-25 000)	30 000 (25 000-40 000)
Доля работ/материалов (инструментов, механизмов)	0,40/0,60	0,45/0,55	0,50/0,50	0,50/0,50	0,52/0,48	0,55/0,45
Доля конструктивных элементов участвующих в ремонте, %	12,10	14,60	16,50	18,00	21,90	24,20

Таблица 79. Шкала значений корректировок на отделку разного класса качества

Без отделки	Черновая отделка	Под чистовую отделку (wite box)	Простая	Улучшенная	Дизайн-проект	Люкс
0,895 (0,850-0,910)	0,925 (0,910-0,940)	0,968 (0,940-0,980)	1,000	1,077 (1,040-1,100)	1,135 (1,100-1,160)	1,200 (1,160-1,220)

Таблица 7.3.2.2 Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	г. Асино	г. Асино	г. Асино	г. Асино
	ул. Ивана Буева, 67/2	ул. Станционная, 56	ул. 9 Мая, 44	ул. Ленина, 17
Класс качества отделки	простая	простая	люкс	простая
Коэффициент относительно помещения в отличном техническом состоянии	1	1	1,2	1
Расчет корректировки	-	=1/1	=1/1,2	=1/1
Величина корректировки	-	1,000	0,833	1,000

на Ограничение доступности. Расположение на закрытой территории

^{2 2} Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024 / areall.ru / НП «Евразийский союз экспертов» (Обладатель информации) / страница 98

Расположение коммерческих объектов на закрытых территориях ограничивает возможность доступа к ним, а, следовательно, снижает их ценность.

Территории с высоким (повышенным) контролем доступа, связанные с деятельностью оборонных, секретных предприятий, являются не только повышенной защищенностью объекта, но и ограничением (обременением) на свободный беспрепятственный доступ, а, следовательно, ограничение в использовании объекта.

В Таблице представлены значения корректирующих коэффициентов, отражающих отношение цен объектов исследуемого сегмента с ограничениями и со свободным доступом.

Таблица 61. Значения корректировок для фактора «Ограничение доступа»

Объект с ограниченным доступом	Объект на закрытой территории с организованным доступом	Объекты со свободным доступом
0,78 (0,70 - 0,85)	0,85 (0,80 - 0,90)	1,00

Так как объект оценки расположен на закрытой территории применяется средняя корректировка в размере 0,85 для отобранных аналогов.

Корректировка на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.10.2025 года³

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

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

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

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

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,622

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Таблица 7.3.2.3 Расчет корректировки на масштаб

K=(S _o /S _a) ^k	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
S _o =	179,90	-	-	-
S _a =		605,0	108,0	2 614,0
k=	-	-0,16	-0,16	-0,16

³ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda>

K=	-	1,214159868	0,92160074	1,534489451
----	---	-------------	------------	-------------

Таблица.11.2.1 Расчетная таблица поправок (расчет стоимости объекта оценки)

Наименование характеристик	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Исходные данные</i>				
Дата предложения	26.11.2025	18.11.2025	31.10.2025	04.11.2025
Район, населенный пункт	г. Асино	г. Асино	г. Асино	г. Асино
Адрес	ул. Ивана Буюева, 67/2	ул. Станционная, 56	ул. 9 Мая, 44	ул. Ленина, 17
Тип недвижимости	здание свободного назначения	здание свободного назначения	здание свободного назначения	здание свободного назначения
Этажность	1	1	1	2
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Состояние недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Общая площадь, м2	179,9	605,0	108,0	2 614,0
Цена предложения, руб.		11 900 000,00	5 400 000,00	34 000 000,00
Стоимость 1 м², руб.		19 669,00	50 000,00	13 007,00
Источник информации		www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
<i>Корректировки (%)</i>				
На наличие земельного участка в собственности	-	1	1	1
На возможность торга	-	0,930	0,930	0,930
На местоположение	-	1	1	1
На площадь	-	1,214	0,922	1,534
На материал стен	-	1	1	1
На ограничение доступности	-	0,85	0,85	0,85
На класс качества	-	1	0,833	1
На износ объекта недвижимости	-	0,920	0,844	0,920
Общий валовый коэффициент		0,883	0,512	1,116
Общий объем корректировок		0,514	0,621	0,834
Скорректированная стоимость 1 м кв., руб.		17 367,92	25 620,92	14 515,46
Расчетный весовой коэффициенты		0,369	0,342	0,288
Значения весов, руб.		6 417,12	8 771,39	4 182,86
Стоимость 1 м кв. объекта оценки, руб.		19 371,38		
Стоимость объекта оценки, руб.		3 485 000,00		

7.3.3. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Отказ от доходного подхода

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

В близлежащих районах, схожих по территориальным и экономическим признакам, отсутствовали предложения по сдаче в аренду аналогичных объектов. На территории, где рынок аренды аналогичных объектов неустойчив или его вовсе нет, оценщик не может объективно определить рыночную стоимость имущества в рамках данного подхода.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

7.4. Согласование результатов оценки

Так как оценка производилась при помощи только одного подхода, расчет средневзвешенного значения не требуется.

Расчет итоговой стоимости

Нежилое здание (столовая) общей площадью 179,90 кв. м, кадастровый № 70:17:0000005:1183 по адресу: Томская область, р-н. Асиновский, г. Асино, ул. Ивана Буюева, д. 67/2	<i>Подход к оценке</i>	<i>Вес</i>	<i>Стоимость, руб.</i>
	Затратный	0,0	мотивированный отказ от применения подхода
	Сравнительный	1,0	3 485 000,00
	Доходный	0,0	мотивированный отказ от применения подхода
ИТОГО:			3 485 000,00

Объект оценки:

Нежилое здание (столовая) общей площадью 179,90 кв. м, кадастровый номер 70:17:0000005:1183 по адресу: Томская область, р-н. Асиновский, г. Асино, ул. Ивана Буюева, д. 67/2 на дату оценки: 05.12.2025

3 485 000,00 (Три миллиона четыреста восемьдесят пять тысяч) рублей

8. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Нежилое здание (столовая) общей площадью 179,90 кв. м, кадастровый номер 70:17:0000005:1183 по адресу: Томская область, р-н. Асиновский, г. Асино, ул. Ивана Буева, д. 67/2 на дату оценки: 05.12.2025

Рыночная стоимость составляет:

3 485 000,00 (Три миллиона четыреста восемьдесят пять тысяч) рублей

Оценщик _____ Ю.А. Лобов

Приложение 1. Распечатки данных с сайтов

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Торговая площадь, 605 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



11 900 000 ₽ за всё
19 669 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
в 905 XXX-XXX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Дмитрий
4,6 ★★★★★ 32 отзыва
Компания
На Авито с 2013 года
Документы проверены

О помещении

Вход: с улицы Отделка: чистовая
Общая площадь: 605 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Томская обл., Асиновский р-н, город Асино, Станционная ул., 56 [Показать карту](#)

Описание

Сдам-продам помещение. 1 этаж, цоколь кирпич. Цена договорная. Звоните будем общаться. Продажа от собственника, рассмотрим варианты обмена. У объекта отдельный адрес 56/1.

https://www.avito.ru/asino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_605_m_1617235965?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1TmhTTnZhVmtOYWNBUTNEIjt9OT5UDz8AAAA


[Все категории](#)

[Найти](#)
[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Коммерческая недвижимость](#) > [Продам](#) > [Здание](#)

Продам здание, 108 м²

[В избранное](#)
[Сравнить](#)
[Заметка](#)
[Скачать презентацию](#)

5 400 000 ₽ за всё

50 000 ₽ за м²

[История цены](#)


О здании

Вход: с улицы

Отделка: без отделки

Общая площадь: 108 м²

Тип сделки: продажа

Расположение

Томская обл., Асиновский р-н, Асино, ул. 9 Мая, 44

[Показать карту](#)

Описание

Продается нежилое здание

Адрес: г.Асино ул.9 Мая 44

Тип недвижимости: Нежилое здание

Площадь: 108 м²

Земельный участок: 10 соток

Описание:

Предлагаем к продаже одноэтажное нежилое здание, расположенное на первой линии центральной улицы города Асино. Идеально подходит для организации бизнеса, офиса или магазина. Здание находится в эксплуатации и не требует вложений.

https://www.avito.ru/asino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_108_m_7629447749?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4OFhJY2tjTTNIUWltbW9Pljt9K_SNTT8AAAAA


[Все категории](#)

[Найти](#)

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание, 2614 м²

[В избранное](#)
[Сравнить](#)
[Заметка](#)
[Скачать презентацию](#)

34 000 000 Р
за всё

13 007 Р за м²

[История цены](#)

Показать телефон
в 962 xxx-xx-xx

Кира

Частное лицо

На Авито с 2018 года

Эквклад: -29 кг CO₂



5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 2614 м²

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 93 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Томская обл., Асиновский р-н, Асино, ул. Ленина, 17

[Показать карту](#)

Описание

Продам отдельно стоящее 3-х этажное здание (торговый центр) в центре города (1 линия). Торговый центр действующий, с арендаторами.

Общая площадь 2613 кв.м

Земельный участок 1145 кв.м

Продажа от собственника.

Большая бесплатная парковка, подходит для грузового транспорта.

Здание 2005 года постройки.

Фундамент - сваи, бетонные блоки.

https://www.avito.ru/asino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2614_m_7611132642?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxVWYzbGFtWEZheWtxc2xxIjt9TSqItT8AAAA

Приложение 2. Основные исходные документы



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035632-1 « 15 » января 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Лобову Юрию Алексеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » января 2024 г. № 330

Директор  А.С. Бункин.

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » января 20 27 г.

40-076204-1 (Итого: 2021 г. 18) 15.10.2021

**ДОГОВОР №32/125-4987030
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

г. Томск

«04» февраля 2025 г.

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.2014 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования) (приложение №1) и Заявления на страхование (приложение №2), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК:	Акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (АО «МАКС») Лицензия Банка России СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ф.И.О.: Лобов Юрий Алексеевич Дата рождения: «21» марта 1969 г. Адрес: г. Томск, ул. Калужская, 17/2, кв. 16 тел.: 8-903-955-88-50 Паспорт: серия и номер: 69 13 № 597338 выдан: Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе города Томска «28» апреля 2014 г.
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:	обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей)
ФРАНШИЗА (безусловная):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «17» февраля 2025 г. по «16» февраля 2026 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховые случаи, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 000,00 (Четыре тысячи) рублей. уплачивается: единовременно, в срок до «16» февраля 2025 г.

Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров состоит в направлении письменной претензии Стороне, нарушившей свои обязанности по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отправлен Стороне, заявившей претензию, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии.

При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

СТРАХОВЩИК: Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске (подпись)  М.П.  (Ф.И.О. представителя Страховщика) «04» февраля 2025 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: С Правилами страхования ознакомлен и согласен. (подпись)  (Ф.И.О. Страхователя) «04» февраля 2025 г.
---	---



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)
Лицензия СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Орданова, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10
Филиал АО «МАКС» в г. Томске
Адрес 634009, г. Томск, пер. Совпартшкольный, 3 тел. (3822) 511-750

ПОЛИС № 32/125-4987061
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «25» марта 2025 г. № 32/125-4987061 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.2014 г. № 262-ОД(А).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование: ООО «Агентство экспертизы и оценки» Адрес: 634041, Томская обл., г. Томск, ул. Кузнецова, д. 30, кв. 4 тел.: 8 (3822) 55-51-51 Банковские реквизиты:
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц 2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с возникновением: 2.1. необходимых и целесообразных расходов, произведенных Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая; 2.2. согласованных со Страховщиком судебных расходов Страхователя, наступивших в результате предъявления потерпевшими лицами исковых требований о возмещении убытков (ущерба, вреда) в связи со страховым случаем.
3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	С учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействий) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком. При наступлении страхового случая Страховщик также возмещает расходы, указанные в п. 2 раздела «Объект страхования» настоящего Полиса.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	50 000 (пятьдесят тысяч) рублей - по необходимым и целесообразным расходам Страхователя по выяснению обстоятельств и причин наступления страхового случая (п. 2.1 раздела «Объект страхования» настоящего Полиса); 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей - по судебным расходам Страхователя (п. 2.2 раздела «Объект страхования» настоящего Полиса);
6. ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
7. СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «10» апреля 2025 г. по «09» апреля 2026 г.
8. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 000,00 (Пять тысяч) рублей страховая премия внесена «21» марта 2025 г.
9. ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске Трофимов Л.А. (должность, ФИО) М.П.
10. ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	«25» марта 2025 г.

